Les
PUBLICATIONS
DU QUÉBEC

Société d'habitation du Québec

Rapport annuel 1986

Québec

Le contenu de cette publication a été rédigé par la
Société d'habitation du Québec

Cette édition a été produite par
Les Publications du Québec
1279, boul. Charest Ouest
Québec (Québec)
G1N 4K7

Dépôt légal — 2e trimestre 1987
Bibliothèque nationale du Québec
ISBN — 2-551-08611-6
ISSN — 0714-6159

© Gouvernement du Québec, 1987

Monsieur Pierre Lorrain
Président de l'Assemblée nationale
Édifice Pamphile-Le May
Québec

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous présenter le rapport annuel de la Société d'habitation du Québec pour l'année 1986.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments respectueux.

Le ministre des Affaires municipales,
Responsable de l'Habitation

André Bourbeau

Québec, juin 1987

Monsieur André Bourbeau
Ministre des Affaires municipales
Responsable de l'Habitation
Gouvernement du Québec
Québec

Monsieur le Ministre,

Je vous transmets le rapport annuel de la Société d'habitation du Québec pour l'année 1986.

En annexe, selon les exigences de notre loi, vous trouverez le rapport du Vérificateur général.

Veuillez agréer, Monsieur le Ministre, l'expression de ma considération distinguée.

Le président

Jean-Paul Arsenault

Québec, juin 1987

Table des matières

- **Message du président** 11
- **Le mandat de la Société** 13
- **Organigramme de la Société au 31 décembre 1986** 14
- **Le personnel de direction** 15
- **Les ressources humaines** 16

Chapitre 1
La structure administrative 17

1.1 Le Secrétariat 17
1.2 Le Service juridique 17
1.3 La Direction de l'évaluation et des normes 18
1.4 La Direction de la vérification interne 18
1.5 Le Bureau du contrôleur 19
1.6 La Direction générale du financement et de l'administration 20
1.6.1 La Direction du financement 20
1.6.2 La Direction du budget et des ressources matérielles 20
1.6.3 La Direction de l'informatique 20
1.6.4 La Direction du personnel 20
1.6.5 La Direction des communications 20
1.6.6 La Direction des contrats 20
1.7 La Direction générale du bâtiment 21
1.7.1 Le Bureau de Québec 21
1.7.2 Le Bureau de Montréal 21
1.7.3 L'habitation nordique 21
1.8 La Direction générale de la gestion des programmes 23
1.8.1 La Direction des programmes d'aide aux organismes communautaires et à la restauration 23
1.8.2 La Direction des programmes d'aide aux personnes 23
1.8.3 La Direction de la supervision des OMH 23

Chapitre 2
Les activités et les réalisations 25

2.1 Le programme d'habitation à loyer modique 25
2.1.1 La construction et l'achat d'habitations à loyer modique 25
2.1.2 Le recyclage d'édifices 29
2.1.3 L'habitation nordique 30
2.1.4 La gestion des habitations à loyer modique 32
2.2 Les programmes d'aide aux personnes 35
2.2.1 Le programme d'aide à l'accession à la propriété résidentielle (PAAPR) 35
2.2.2 Le programme d'allocation logement aux personnes âgées (Logirente) 36
2.2.3 Le programme de supplément au loyer 37
2.2.4 L'habitation familiale 39
2.2.5 Le programme de relance de la construction domiciliaire (Corvée-Habitation) 39
2.3 Les programmes d'aide aux organismes communautaires et à la restauration 40
2.3.1 Le programme d'aide à la restauration résidentielle (Loginove) 40
2.3.2 Le programme d'aide à la restauration Canada-Québec (PARCQ) 41
2.3.3 Le programme d'aide au logement populaire (Logipop) 41
2.3.3.1 Aide financière 41
2.3.3.2 Aide technique 44
2.3.4 Le programme de logement sans but lucratif privé 44

Chapitre 3
La Société de gestion immobilière SHQ (SGI-SHQ) 47

Chapitre 4
La situation financière 49

Rapport du vérificateur général du Québec 51

Liste des tableaux

Tableau I : Organigramme de la Société **14**

Tableau II : Ressources humaines **16**

Tableau III : Organigramme de la Direction générale du financement et de l'administration **19**

Tableau IV : Organigramme de la Direction générale du bâtiment **21**

Tableau V : Organigramme de la Direction générale de la gestion des programmes **22**

Tableau VI : Évolution des interventions de la SHQ depuis 1984 **26**

Tableau VII : Programme d'habitation à loyer modique. Sommaire des mises en chantier et des parachèvements de 1984 à 1986 **27**

Tableau VIII : Ensemble des programmes d'habitation à loyer modique. Sommaire des coûts des projets de 1968 à 1986 **27**

Tableau IX : Programme d'habitation à loyer modique. Sommaire des coûts des projets de 1968 à 1986 **28**

Tableau X : Programme d'habitation à loyer modique. Édifices vacants offerts à la Société à des fins de recyclage en 1986 **30**

Tableau XI : Programme d'habitation à loyer modique. Habitation nordique. Programmation 1983 à 1985 inclusivement **31**

Tableau XII : Programme d'habitation à loyer modique. Habitation nordique. Programmation 1986 **32**

Tableau XIII : Les habitations à loyer modique (HLM). Évolution du parc immobilier et du nombre des offices municipaux d'habitation (OMH) de 1984 à 1986 **33**

Tableau XIV : Les habitations à loyer modique (HLM). Déficit d'exploitation 1986 et contributions des gouvernements concernés **34**

Tableau XV : Les habitations à loyer modique (HLM). Évolution des coûts mensuels moyens d'opération d'un logement à loyer modique de 1984 à 1986 **35**

Tableau XVI : Les habitations à loyer modique (HLM). Évolution des revenus mensuels d'un logement à loyer modique de 1984 à 1986 **35**

Tableau XVII : Programme d'aide aux personnes. Programme d'aide à l'accession à la propriété résidentielle (PAAPR). Types de propriété subventionnée et répartition des montants de subvention depuis l'entrée en vigueur du programme, en décembre 1981 **36**

Tableau XVIII : Programme d'aide aux personnes. Programme d'allocation au logement en faveur des personnes âgées (Logirente). Répartition par type de clientèle pour 1985-1986 **37**

Tableau XIX : Programme d'aide aux personnes. Programme d'allocation au logement en faveur des personnes âgées (Logirente). Statistiques comparatives de 1986 par rapport à 1985 **37**

Tableau XX : Programme d'aide aux personnes. Programme de supplément au loyer. Répartition de la clientèle par catégorie et par type d'organisme au 31 décembre 1986 **38**

Tableau XXI : Programme d'aide aux personnes. Programme de supplément au loyer. Nombre d'organismes et de logements subventionnés de 1984 à 1986 **38**

Tableau XXII : Programme d'aide aux personnes. Programme de rabais d'intérêt, en vertu de la Loi sur l'habitation familiale de 1984 à 1986 **39**

Tableau XXIII : Programme d'aide aux organismes communautaires et à la restauration. Programme d'aide à la restauration résidentielle (Loginove). Dossiers acceptés en 1986 **40**

Tableau XXIV : Programme d'aide aux organismes communautaires et à la restauration. Programme d'aide à la restauration résidentielle (Loginove). Dossiers acceptés depuis le début du programme selon que les travaux sont en cours ou terminés, au 31 décembre 1986 **40**

Tableau XXV : Programme d'aide aux organismes communautaires et à la restauration. Programme d'aide au logement populaire, coopératif et sans but lucratif (Logipop). Subventions de démarrage versées jusqu'au 31 décembre 1986 **42**

Tableau XXVI : Programme d'aide aux organismes communautaires et à la restauration. Programme d'aide au logement populaire, coopératif et sans but lucratif (Logipop). Subventions de capital versées jusqu'au 31 décembre 1986 **42**

Tableau XXVII : Programme d'aide aux organismes communautaires et à la restauration. Programme d'aide au logement populaire, coopératif et sans but lucratif (Logipop). Evolution cumulative du nombre de logements réalisés selon le type de projet, de 1984 à 1986 **43**

Tableau XXVIII : Programme d'aide aux organismes communautaires et à la restauration. Programme d'aide au logement populaire, coopératif et sans but lucratif (Logipop « intégré ») (participation des seuls programmes québécois). Subventions de capital versées en 1986 **43**

Tableau XXIX : Programme d'aide aux organismes communautaires et à la restauration. Programme d'aide au logement populaire, coopératif et sans but lucratif (Logipop). Nombre de logements réalisés en 1986, selon le type de projet, avec la participation complémentaire de la Société canadienne d'hypothèques et de logement **43**

Tableau XXX : Programme d'aide aux organismes communautaires et à la restauration. Programme d'aide au logement populaire, coopératif et sans but lucratif (Logipop). Évolution cumulative du nombre de logements réalisés avec la participation financière de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, en vertu de l'article 56.1 de la Loi nationale sur l'habitation **44**

Tableau XXXI : Programme d'aide aux organismes communautaires et à la restauration. Programme d'aide au logement populaire, coopératif et sans but lucratif (Logipop). Groupes de ressources techniques: subventions de fonctionnement depuis la mise en oeuvre du programme et aide financière additionnelle **44**

Liste des graphiques

Graphique 1 : Programme d'habitation à loyer modique (HLM). Sommaire des engagements de 1977 à 1986 **29**

Graphique 2 : Programme d'habitation à loyer modique (HLM). Évolution du parc de logements à loyer modique construits et achetés par la Société de 1984 à 1986 **34**

Message du président

Je suis heureux et fier de présenter le rapport 1986 de la Société d'habitation du Québec. En effet, comment passer sous silence les modifications importantes qu'a connues cet organisme et le dynamisme qu'il a démontré au cours des douze derniers mois.

Ces changements fondamentaux sont la conséquence de deux trains de mesures distinctes. Il s'agit premièrement de la signature de l'entente-cadre sur l'habitation sociale ainsi que de la mise en oeuvre des modalités et des programmes qui en découlent. Deuxièmement, de nouveaux mandats ont été confiés à la Société d'habitation du Québec suite à la répartition des responsabilités qui étaient dévolues à l'ancien ministère de l'Habitation et de la Protection du consommateur. Le projet de loi 137 a d'ailleurs été inscrit au feuilleton de l'Assemblée nationale en novembre 1986, afin de modifier en conséquence la Loi sur la Société d'habitation du Québec et de donner un cadre précis à ces nouvelles orientations.

Après une longue démarche de réflexions sur l'ensemble des interventions que les gouvernements du Québec et du Canada ont menées au cours des dernières années en matière d'habitation sociale, il a été conjointement décidé de nouvelles politiques en ce domaine.

En signant, le 13 mai 1986, l'entente-cadre sur le logement social, les deux gouvernements ont démontré une volonté concrète de planifier ensemble les activités afin d'atteindre plus facilement les clientèles démunies en matière d'habitation et ce, dans un souci constant de supprimer les éléments qui faisaient double emploi.

La Société d'habitation du Québec agit donc maintenant comme le seul agent de livraison en matière d'habitation sociale dans l'ensemble du territoire du Québec. Elle gère tous les programmes sociaux en habitation et les coûts qui en résultent sont partagés entre les pouvoirs publics concernés.

Ces nouvelles interventions permettent à la Société d'offrir aux clientèles cibles, qui sont financièrement démunies et aux prises avec des problèmes impérieux de logement, une aide au logement leur donnant la possibilité d'occuper une habitation décente à un coût qui respecte leur capacité de payer.

À ce chapitre, au cours de 1986, le Québec a mis en oeuvre les actions susceptibles d'aider, dans les secteurs urbains et ruraux de même que parmi les populations autochtones, plus de 3 600 nouveaux ménages. Sur la base de l'entente budgétaire triennale intervenue entre les gouvernements, elle prévoit en atteindre près 5 000 en 1987. On observe en outre une majoration de l'aide de 37 %, si on compare le nombre de ménages démunis qui sont visés annuellement par l'entente Canada-Québec au nombre de ceux qui étaient touchés sur une base annuelle par les programmes d'habitation en vigueur au Québec au cours des cinq dernières années.

La nouvelle entente a permis de plus, en octobre 1986, la mise en oeuvre du programme d'aide à la restauration Canada-Québec. Pour la première fois toute l'aide financière disponible en matière de restauration est allouée dans le cadre d'un seul programme qui est offert localement aux citoyens par les municipalités participantes sur l'ensemble du territoire du Québec. Parrallèlement aux changements qui sont afférents à l'implantation de l'entente Canada-Québec, une deuxième série de modifications sont venues transformer de façon importante le quotidien de la Société au cours de 1986.

En effet, la décision prise en 1985 par le Gouvernement de répartir les responsabilités du ministère de l'Habitation et de la Protection du consommateur a permis à la Société d'élargir et de compléter son intervention en matière d'habitation.

C'est en ce sens que le projet de loi 137, en plus de favoriser une certaine simplification administrative, viendra reconnaître en fait que la Société agit en tant qu'aviseur du Gouvernement et assume donc les mandats de la recherche et de la planification pour l'ensemble de ce secteur.

Les études qu'elle mène maintenant quant à l'identification des besoins, à la planification et à l'évaluation des actions qui en découlent, amènent la Société à intervenir auprès de tous les acteurs concernés. Elle travaille donc en collaboration avec les représentants des domaines public et privé qui sont engagés dans l'habitation afin que soit favorisée une coopération fonctionnelle au bénéfice de tous les partenaires du milieu.

Au cours de 1986, 280 millions de dollars ont été versés dans le cadre des programmes que gère la Société. Tous les programmes qui avaient une vocation conjoncturelle de support à l'économie sont maintenant terminés et leur incidence sur les dépenses de la Société va continuer à diminuer. Par contre, il est important de souligner que l'impact financier des nouveaux programmes, qui ont été

institués cette année en faveur des plus démunis, ne se fera sentir principalement qu'à compter de l'année 1987. Enfin, l'actif de la Société a atteint en 1986 près de 1,8 milliard de dollars dont 1,7 milliard touche directement l'habitation à loyer modique.

Ces quelques commentaires témoignent du dynamisme et de la compétence de l'équipe d'hommes et de femmes avec laquelle j'ai eu le plaisir de travailler au cours de la première année de mon mandat à la Société d'habitation du Québec. En effet, tous et chacun des membres du personnel de la Société, en plus d'assumer les tâches inhérentes aux activités qui étaient déjà en cours, ont su rapidement et efficacement intégrer les nouvelles activités et les nouveaux mandats qui leur ont été confiés en cours d'année.

C'est donc un plaisir pour moi de les saluer, de les féliciter et de les remercier à l'aube du vingtième anniversaire de notre organisme.

Le président

JEAN-PAUL ARSENAULT

Le mandat de la Société

En vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, la Société a pour mandat de favoriser la rénovation du territoire des municipalités du Québec, de faciliter l'accession des citoyens du Québec à la propriété immobilière et de mettre à leur disposition des logements à loyer modique.

La plupart des programmes décrits à la loi constitutive de la Société ont toutefois été abandonnés au cours des ans et remplacés par de nouvelles interventions en matière d'habitation. Le rôle de maître d'oeuvre qu'elle assume depuis 12 ans en ce qui concerne la construction de logements à loyer modique a fait que la Société est devenue un organisme engagé directement dans la production matérielle de biens et services, propriétaire d'actifs immobiliers importants; elle a aussi assumé le rôle de gestionnaire de la plupart des programmes du Gouvernement en matière d'habitation.

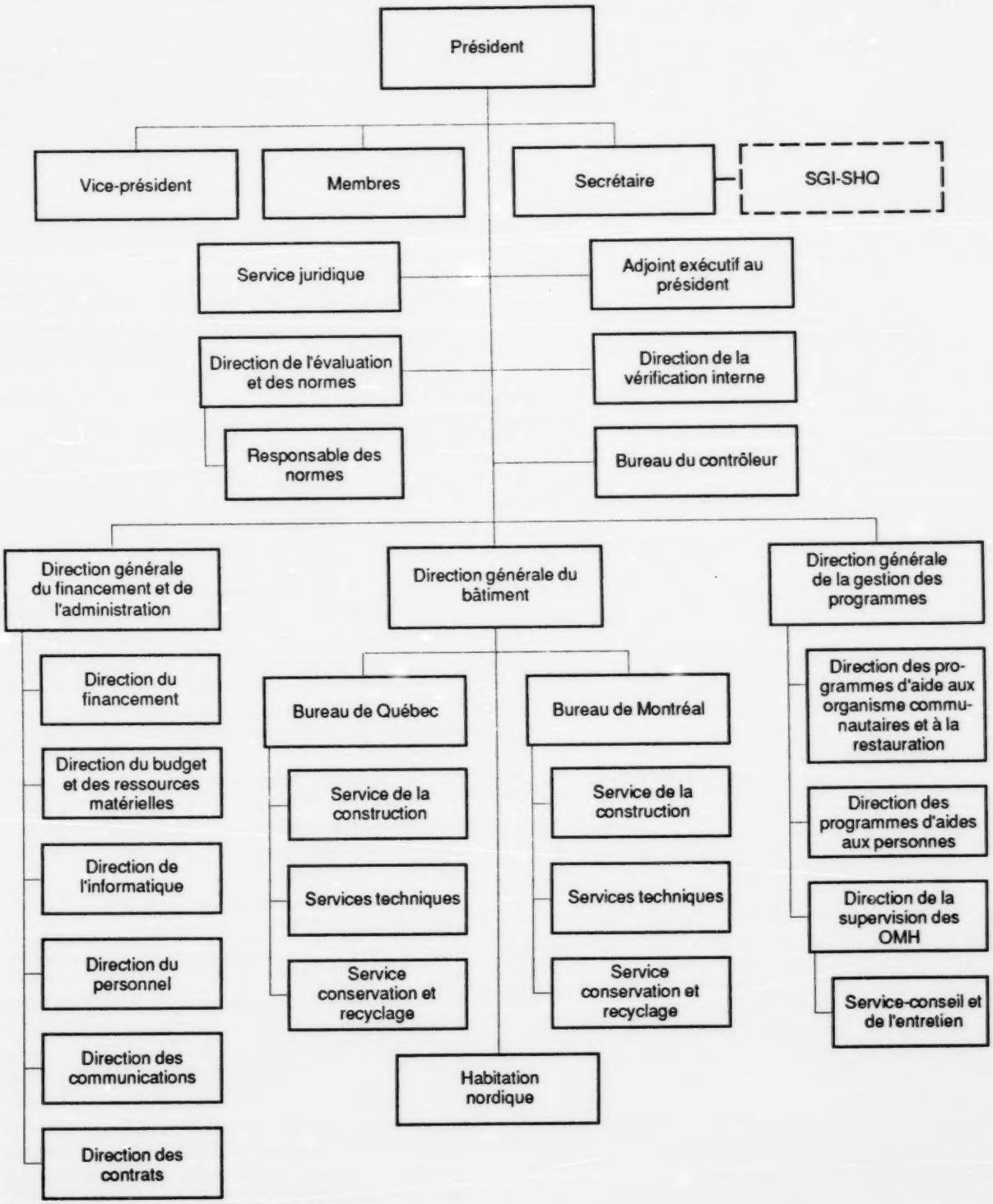
La décision prise en décembre 1985 par le Gouvernement de répartir les responsabilités du ministère de l'Habitation et de la Protection du consommateur entre les ministères et les organismes les plus en mesure de servir les intérêts de chacun des intéressés, en tenant compte de façon plus spécifique de leur vocation et de leur expérience, a aussi élargi le champ d'intervention de la Société, notamment en ce qui concerne l'analyse des besoins et l'élaboration des priorités et des objectifs de tous les secteurs de l'habitation au Québec et non seulement du secteur de l'habitation sociale. Son rôle a de plus été étendu en ce qui concerne les recherches, études, enquêtes ou inventaires sur les besoins et les conditions d'habitation de la population, les interventions auprès des organismes privés ou publics intéressés à l'habitation et à la concertation des initiatives publiques et privées.

Enfin, à la suite de la signature d'une entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale, la presque totalité des programmes destinés aux plus démunis, aux ménages ayant des besoins impérieux de logements, ont fait l'objet d'un accord de mise en oeuvre entre la Société canadienne d'hypothèques et de logement et la Société d'habitation du Québec, en vertu duquel celle-ci assume la maîtrise d'oeuvre des programmes couverts par cet accord.

Le projet de loi 137 modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec, déposé en novembre 1986, viendra confirmer au début de 1987 les nouvelles responsabilités de la Société d'habitation du Québec.

Tableau I

Organigramme de la Société d'habitation du Québec



Le personnel de direction

Membres de la Société

Président:
Jean-Paul Arsenault

Vice-président:
Jean-Paul Beaulieu

Membres:
Yvan Ferland
Luc Martin
Lise Langlois

Membres adjoints:
André Dauphin
Guy Bouchat

Adjoint exécutif au président:
Jean-Pierre Gagnon, par intérim

Secrétaire:
Me Jean-Luc Lesage

Service et directions-conseil

Service juridique:
Me Gilles Huot, par intérim

Direction de l'évaluation et des normes:
René Dionne

— Service des normes:
Noël Mainguy

Direction de la vérification interne:
Marcel Bélanger

Bureau du contrôleur: Raymond Larose

Direction générale du financement et de l'administration:
Raymond Baillargeon

Direction du financement:
Louis Trudel

Direction du budget et des ressources matérielles:
Cécilien Bélanger

Direction de l'informatique:
Jacques Fortier

Direction du personnel:
Ivan Martin

Direction des communications:
André Lachapelle

Direction des contrats:
vacant

Direction générale du bâtiment:
Marc Paradis

Direction du bureau de Québec:
Claude Desmeules

Service de la construction:
Alain François

Services techniques:
Julien Ouellet

Service construction et recyclage:
André Ouellet

Direction du bureau de Montréal:
Georges Latendresse

Service de la construction:
Gilles Daoust

Services techniques:
Guy Pelletier

Service conservation et recyclage:
Robert-Noël de Tilly, par intérim

Service de l'habitation nordique:
Claude Tremblay

Direction générale de la gestion des programmes:
Paul Angers

Direction des programmes d'aide aux organismes communautaires et à la restauration:
René Bergeron

Direction des programmes d'aide aux personnes:
André Bourgault

Direction de la supervision des OMH:
Jean-Pierre Jobin

— Bureau du directeur adjoint
Almyre Lamontagne

Siège social

1054, rue Conroy
Édifice « G », aile Saint-Amable
4e étage
Québec (Québec)
G1R 5E7
(418) 643-3024

Tableau II

Les ressources humaines

Effectifs de la Société d'habitation du Québec au 31 décembre 1986

	Cadres	Agents de maitrise	Professionnels	Fonctionnaires	Ouvriers	Total
Bureau du président et directions-conseil	13	—	47	41	—	101
Direction générale du financement et de l'administration	6	1	23	31	1	62
Direction générale du bâtiment	9	1	59	49	—	118
Direction générale de la gestion des programmes	6	—	55	69	—	130
Total	**34**	**2**	**184**	**190**	**1**	**411***

* Compte tenu de la durée limitée de certains de ses programmes, la Société a temporairement retenu, en 1986, les services de 101 personnes/année, non incluses dans ce total.

Chapitre 1
La structure administrative

La Société d'habitation du Québec est formée de cinq membres, dont un président et un vice-président (auxquels s'ajoutent des membres adjoints, actuellement au nombre de deux).

Le président est responsable de l'administration de la Société dans le cadre de ses règlements.

Dans ses fonctions, il est assisté d'un adjoint exécutif et d'un comité de coordination qui se réunit régulièrement et est composé des trois directeurs généraux, du vice-président et du secrétaire de la Société.

Certaines entités administratives relèvent directement du président; ce sont, outre les trois directions générales ci-après mentionnées:

- le Secrétariat de la Société;
- le Service juridique;
- la Direction de l'évaluation et des normes;
- la Direction de la vérification interne;
- le Bureau du contrôleur.

Les trois directions générales sont les suivantes:

- la Direction générale du financement et de l'administration;
- la Direction générale du bâtiment;
- la Direction générale de la gestion des programmes.

1.1 Le Secrétariat

Le Secrétariat participe à l'administration générale de la Société en fournissant soutien et avis au conseil d'administration et aux directions générales. Il assure particulièrement le bon fonctionnement de la Société en tant qu'entité corporative; il en est le porte-parole officiel auprès de ses clientèles, établit et maintient les relations requises avec les organismes centraux et les ministères du Gouvernement.

Il voit particulièrement à ce que soient exprimés et communiqués adéquatement les politiques, décisions et avis de la Société de façon à répondre aux grands mandats de la Société et à ses objectifs, dans le respect des règles et normes applicables en ces matières.

L'application de la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels et de la Loi sur les archives, tant à la Société que dans les organismes qu'elle supervise, principalement les offices municipaux d'habitation, relève également du Secrétariat de la Société.

Le Secrétariat se préoccupe aussi des relations avec les citoyens et leurs représentants, notamment par sa participation aux différents comités relatifs à la mise en application des programmes qui causent parfois des problèmes particuliers à certains citoyens.

En 1986, le Secrétariat a entrepris l'implantation, à la Société, d'un système de gestion documentaire uniforme. Enfin, le Secrétariat a procédé durant l'année à la révision de la loi constitutive de la Société en vue de refléter l'élargissement de son mandat, simplifier ses structures et lui octroyer plus de souplesse au niveau des types et des modes d'intervention utilisés.

Le secrétaire de la Société assume aussi la présidence de la Société de gestion immobilière SHQ (SGI-SHQ)*.

1.2 Le Service juridique

Le Service juridique est essentiellement composé de notaires et d'avocats qui, à titre de conseillers juridiques et avec la collaboration du personnel de soutien mis à leur disposition, veillent aux meilleurs intérêts de la Société dans ses rapports avec les tiers tout en respectant les droits de ces derniers.

Il s'agit d'abord et avant tout d'un service de soutien, auquel toutes les unités administratives sans exception font appel dans l'exécution des mandats qui leur sont confiés par la Société.

D'une façon plus particulière, dans les programmes de la Société où l'activité immobilière est concernée, le Service juridique intervient dès la première étape, soit l'acquisition de terrains. À ce chapitre, il s'assure que la Société jouira d'un titre de propriété incontestable.

À l'étape construction, ses interventions consistent à vérifier la légalité des soumissions et des contrats de construction, à interpréter les documents contractuels en cas de litige et à recommander ou à prendre les procédures légales requises, si aucune entente n'est possible.

Le rôle du Service juridique se prolonge, à l'intérieur de tous les autres programmes administrés par la Société, par la mise à jour des décrets,

* On trouvera des renseignements sur la structure et les activités de cette société au chapitre 3 du présent rapport, à la page 47.

par l'émission d'opinions sur des dossiers particuliers, par la préparation de projets de règlements et, à plusieurs occasions, par la représentation de la Société devant les tribunaux dans les litiges découlant de l'administration de programmes. Son rôle se fait également sentir au niveau de la préparation et de la rédaction d'actes notariés ou conventions de toutes sortes et de leurs signatures.

Enfin, le Service juridique intervient auprès des offices municipaux d'habitation qui requièrent son aide, particulièrement dans l'interprétation du Règlement sur la location d'un logement à loyer modique. Cette aide va parfois jusqu'à la représentation devant les tribunaux.

Au cours de la dernière année, le Service juridique a été directement engagé dans les négociations qui ont précédé la signature de la nouvelle entente-cadre en matière d'habitation sociale entre le gouvernement du Canada et le Québec.

Le Service juridique collabore à la mise en place des programmes concernés par cette entente et l'accord de mise en oeuvre qui l'a suivi, par une participation et un engagement soutenus tant au niveau des discussions préalables à leur livraison que des documents nécessaires.

1.3 La Direction de l'évaluation et des normes

Le mandat de la Direction de l'évaluation et des normes consiste à:

— effectuer les recherches et les études nécessaires pour évaluer l'impact des activités de la Société dans le domaine de l'habitation et proposer les modifications appropriées aux programmes existants et envisagés;

— participer à la réflexion et aux travaux nécessaires en vue de l'élaboration de nouveaux programmes;

— élaborer les normes techniques et fonctionnelles nécessaires pour les activités de construction et d'aménagement des projets d'habitation réalisés par la Société ainsi que pour les projets de conservation et de recyclage de bâtiments aux fins d'habitation, dans une optique d'uniformisation et d'amélioration de l'efficacité de ces interventions.

L'abolition du ministère de l'Habitation et de la Protection du consommateur a entraîné le transfert de la responsabilité de l'Habitation au ministre des Affaires municipales et un élargissement du rôle de la Société d'habitation du Québec.

À cette fin, les employés de l'ancien ministère affectés à la recherche en habitation ont été intégrés à ceux de la Société et, plus précisément, à la Direction de l'évaluation et des normes qui depuis lors a assumé de nouveaux mandats en matière de recherche.

La Direction de l'évaluation et des normes ainsi enrichie a mené, en 1986, une série de travaux importants parmi lesquels on relève, entre autres:

— la mise à jour et l'amélioration du modèle d'identification des besoins en logements sociaux en vue de l'élaboration d'une programmation HLM;

— le développement d'une procédure de justification du besoin en HLM à l'intention des municipalités qui demandent la réalisation d'un projet pour leurs citoyens;

— le développement de modèles d'allocation des unités et des fonds entre les provinces et territoires du Canada et les négociations qui s'ensuivirent.

En vertu de son mandat, la Direction a participé, en 1986, aux négociations relatives aux ententes avec la SCHL sur l'habitation sociale, ainsi qu'à l'élaboration du plan triennal d'intervention en matière d'habitation sociale et du plan triennal d'intervention auprès des Inuit.

Au niveau des normes, la Direction a fait porter ses travaux sur la poursuite du programme de gestion de l'énergie pour le parc immobilier de la Société, visant notamment l'amélioration de la performance énergétique et, sur la base d'analyses des avantages économiques, le remplacement du pétrole comme source d'énergie par l'électricité ou le gaz naturel.

1.4 La Direction de la vérification interne

La Direction de la vérification interne a pour mandat d'étudier et d'évaluer la pertinence et l'efficacité des mécanismes de contrôle de gestion mis en place par les gestionnaires de chaque direction ou service de la Société.

Tous les rapports de vérification préparés au cours de l'année 1986 ont été remis aux directeurs concernés pour examen et commentaires avant leur transmission au comité de vérification. Ce comité, formé du président et de deux membres du conseil d'administration, a par la suite pris connaissance des rapports et formulé les recommandations qui lui semblaient appropriées.

La Direction de la vérification interne s'est ensuite assurée que les recommandations du comité de vérification ont été mises en application.

1.5 Le Bureau du contrôleur

Le Bureau du contrôleur doit voir à ce que les transactions financières de la Société s'effectuent dans le cadre des lois, règlements et politiques en vigueur. Pour assumer adéquatement cette responsabilité, il se doit de concevoir et de mettre en oeuvre des programmes de vérification qui tiennent compte des particularités de chacun des programmes gérés par la Société. Il se doit également de s'assurer de façon constante du bon fonctionnement du système de contrôle interne.

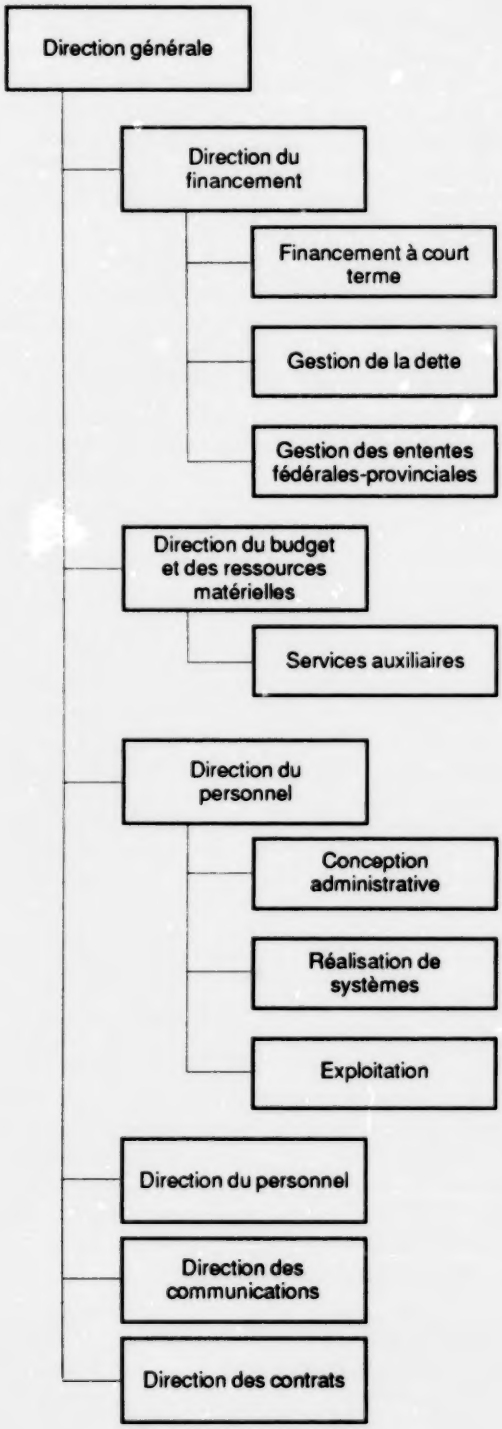
Relativement aux opérations comptables de la Société, le Bureau du contrôleur doit élaborer un plan qui facilite l'enregistrement de toutes les transactions de même qu'une analyse aisée des résultats, et ceci, en vue de la préparation et de la présentation d'états financiers permettant d'assurer une divulgation adéquate de l'information financière.

En plus des activités de contrôle et de comptabilisation mentionnées ci-dessus, le Bureau du contrôleur procède à l'émission des chèques aux bénéficiaires des différents programmes et il effectue, à cet égard, l'ensemble des opérations de trésorerie et des opérations bancaires requises. Il peut également être appelé à concevoir et à implanter des politiques administratives visant l'harmonisation des opérations financières des différentes unités administratives.

En dernier lieu, il importe de mentionner que les activités du Bureau du contrôleur visent également les opérations de la Société de gestion immobilière SHQ (SGI-SHQ).

Tableau III

Organigramme de la Direction générale du financement et de l'administration



1.6 La Direction générale du financement et de l'administration

Cette direction générale exerce des responsabilités en matière de gestion des ressources financières (budgétaires et extra-budgétaires), et de gestion des ressources matérielles et humaines. Elle élabore et met en place des politiques en matière de communication. Elle réalise les activités nécessaires à l'adjudication des contrats conclus par la Société. Elle conçoit et met en place les procédés administratifs et les systèmes de gestion nécessaires au bon fonctionnement de la Société.

La Direction générale du financement et de l'administration, qui comptait 62 postes, au 31 décembre 1986, comprend six directions ayant les rôles respectifs suivants:

1.6.1 La Direction du financement

Cette direction est responsable du programme d'emprunt et de financement pour la construction d'habitations à loyer modique, de la gestion de la dette obligataire, de la perception du remboursement mensuel sur hypothèque dû par les OMH et des réclamations auprès de la Société canadienne d'hypothèques et de logement en vertu des anciennes et des nouvelles ententes fédérales-provinciales.

1.6.2 La Direction du budget et des ressources matérielles

Cette direction prévoit les besoins financiers de fonctionnement et administre le budget de la Société, lui assure les ressources matérielles et les services auxiliaires nécessaires, contrôle l'utilisation du budget et assiste les directeurs dans la gestion, selon leurs besoins financiers aux fins de subventions et de fonctionnement.

La Direction du budget et des ressources matérielles a la responsabilité de la réalisation et du contrôle du cycle budgétaire.

1.6.3 La Direction de l'informatique

Cette direction est responsable d'un plan de développement de systèmes et de révision des procédés administratifs nécessaires pour le bon fonctionnement de la Société, plan qu'elle développe, implante et évalue. La Direction de l'informatique voit à l'exploitation des systèmes et à la mise à jour des manuels de procédés dans le cadre de ce plan.

1.6.4 La Direction du personnel

La Direction du personnel a la responsabilité des activités inhérentes à la détermination du niveau des emplois, à la dotation des emplois vacants, à l'accueil des nouveaux employés, au développement des ressources humaines, aux relations de travail ainsi que de celles ayant trait à l'administration de la paie et des avantages sociaux.

1.6.5 La Direction des communications

Le mandat de la Direction des communications est de concevoir et de mettre en oeuvre une politique de communication conforme aux objectifs de la Société et qui réponde aux besoins des clientèles et des partenaires de l'organisme.

Dans l'exercice de ce mandat, la Direction des communications a poursuivi l'application la plus large possible du plan gouvernemental destiné à faciliter les relations des citoyens avec la Société d'habitation du Québec.

Guidée par ce plan, la Direction a veillé à tenir à jour ses documents d'information sur les différents programmes d'aide à l'habitation de la Société et à maintenir l'efficacité du réseau d'information téléphonique dont elle assure la gestion depuis 1983.

Durant l'année 1986, la Direction des communications a participé aux discussions préliminaires relatives à l'accord de mise en oeuvre de l'entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale. Les consultations ont porté sur l'élaboration et la mise en oeuvre d'un programme d'information publique et de publicité faisant connaître le juste rôle et la contribution du Canada et du Québec dans les projets et programmes financés en vertu de ce même accord.

La Direction des communications a poursuivi ses efforts pour assurer dans les médias, principalement dans la presse régionale, une visibilité soutenue aux programmes de la Société. Elle a aussi maintenu sa participation aux divers salons et expositions spécialisés, dans les principales villes du Québec.

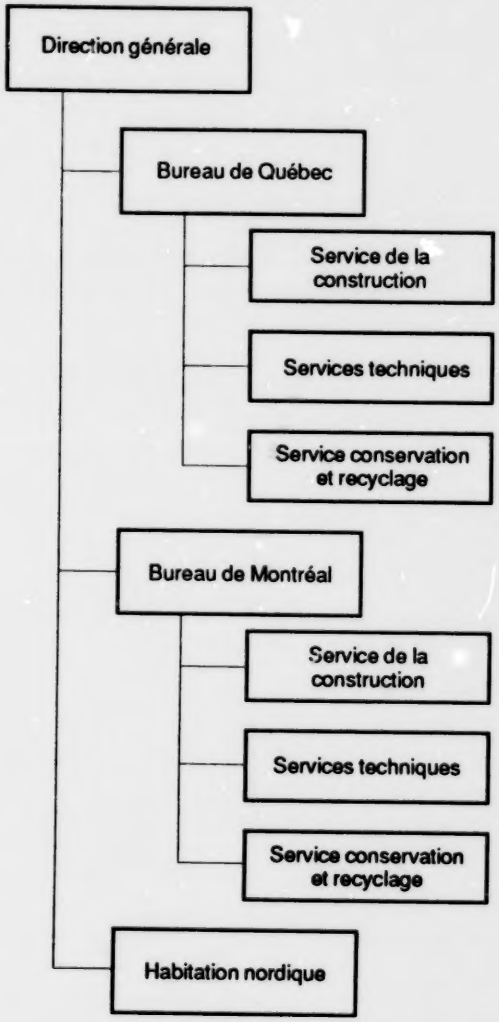
Enfin, la Direction a continué à coordonner les activités reliées à l'inauguration de résidences construites dans le cadre des programmes d'habitation à loyer modique ou d'aide au logement de la Société.

1.6.6 La Direction des contrats

Cette direction conseille la Société sur toute politique visant à normaliser et à standardiser les processus reliés à l'octroi et à la gestion des contrats et fournit pour l'ensemble de la Société l'expertise en matière contractuelle. Elle effectue également les tâches pertinentes à l'octroi de tous les types de contrats pour les unités administratives qui lui en font la demande ou dont la Société lui confie la responsabilité.

Tableau IV

Organigramme de la Direction générale du bâtiment



1.7 La Direction générale du bâtiment

Avec le concours des organismes intéressés, notamment les municipalités, la Direction générale du bâtiment réalise le programme de logement sans but lucratif public (HLM).

La ville de Montréal agit cependant comme mandataire de la Société pour la réalisation du programme d'habitation à loyer modique sur son territoire.

Pour mener à bien son mandat, la Direction générale du bâtiment compte actuellement sur l'appui de trois entités administratives:

1.7.1 Le Bureau de Québec

1039, rue de la Chevrotière
Édifice « G », 26e étage
Québec (Québec)
G1R 4Z3

Ce bureau assume, pour les régions administratives 01, 02, 03, 04, 08 et 09, la gestion de la réalisation des programmes d'habitation à loyer modique et la gestion des dossiers de réparations importantes et fournit l'expertise technique reliée au domaine du bâtiment pour d'autres directions de la Société.

1.7.2 Le Bureau de Montréal

3, complexe Desjardins
Tour du Nord, 25e étage
Montréal (Québec)
H5B 1E3

Le Bureau de Montréal exerce le même mandat que le Bureau de Québec, pour les régions administratives 05, 06 et 07.

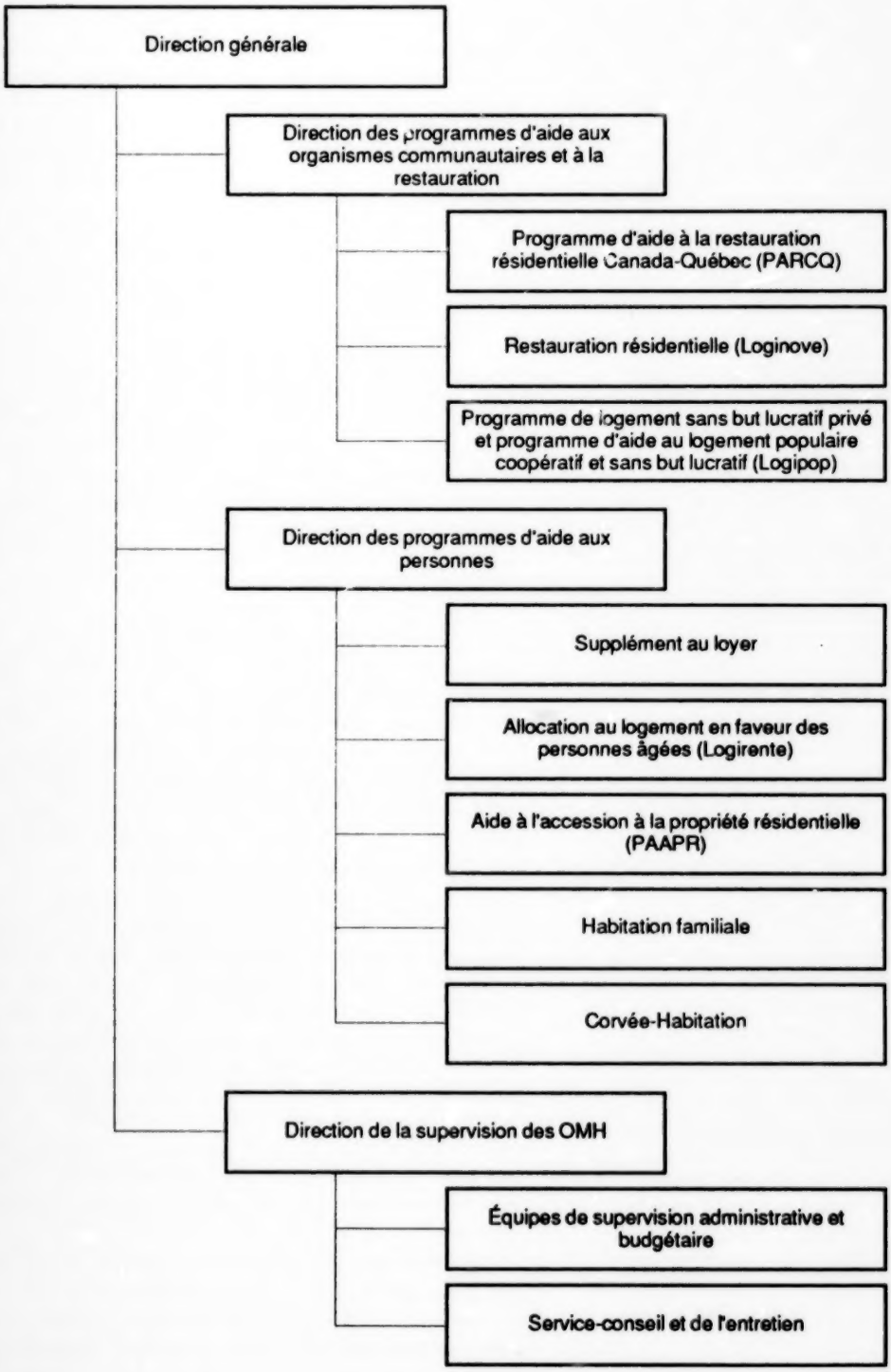
1.7.3 L'habitation nordique

Cette unité administre, depuis leur transfert à la Société le 1er février 1981, quelque 800 logements construits à compter de 1958 par le ministère des Affaires indiennes et du Nord canadien, au nord du 55e parallèle, en milieu amérindien et inuit. Elle rénove certains de ces logements et en construit de nouveaux pour répondre aux besoins de cette clientèle et de fonctionnaires travaillant en ce milieu. En outre, depuis la signature de l'entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale, cette entité administrative coordonne, pour la Société, tous les programmes pour autochtones hors réserve, en milieu rural et urbain.

Les effectifs totaux de la Direction générale du bâtiment sont de 118 postes, dont 49 pour le bureau de Québec et 53 pour le bureau de Montréal. L'habitation nordique et la Direction générale, à Québec, comptent respectivement 11 et 5 postes.

Tableau V

Organigramme de la
Direction générale de la gestion des programmes



1.8 La Direction générale de la gestion des programmes

La Direction générale de la gestion des programmes assume l'administration des différents programmes qui sont sous la responsabilité de la Société, ainsi que l'ensemble des relations avec les clientèles visées. Les effectifs de la Direction générale totalisent 130 postes, dont 112 sont à Québec et 18 à Montréal. Elle regroupe trois directions.

1.8.1 La Direction des programmes d'aide aux organismes communautaires et à la restauration

La Direction des programmes d'aide aux organismes communautaires et à la restauration est responsable de l'administration des programmes suivants:

— Le programme d'aide au logement populaire coopératif et sans but lucratif (Logipop);

— Le programme d'aide au logement sans but lucratif privé;

— Le programme d'aide à la restauration résidentielle (Loginove);

— Le programme d'aide à la restauration Canada-Québec (PARCQ).

Ces programmes sont gérés en étroite collaboration avec des organismes mandatés au niveau local. Dans les deux premiers cas, la Société fait généralement affaire avec des groupes de ressources techniques. Dans Loginove, qui a pris fin en 1986, la Direction coordonnait et supervisait les activités des municipalités et des institutions financières concernées. Quant au programme d'aide à la restauration Canada-Québec (PARCQ), qui découle de l'entente-cadre sur l'habitation sociale signée en 1986, il est administré par la Société, en étroite collaboration avec les intervenants municipaux.

1.8.2 La Direction des programmes d'aide aux personnes

Cette deuxième direction gère le programme de supplément au loyer. En liaison avec le ministère du Revenu, qui est chargé du traitement des demandes de subvention et du versement de l'aide financière, elle assure aussi l'orientation et la coordination du programme d'allocation au logement en faveur des personnes âgées (Logirente). Elle poursuit en outre l'administration des bénéfices accordés en vertu du programme d'aide à l'accession à la propriété résidentielle (PAAPR) et de la Loi sur l'habitation familiale. Enfin, en juin 1982, lors de la mise en oeuvre du programme de relance de la construction domiciliaire (Corvée-Habitation), cette direction a été chargée de l'administration du programme et de la coordination des actions menées par les intervenants à ce chapitre.

1.8.3 La Direction de la supervision des OMH

La troisième direction supervise la gestion des habitations à loyer modique (HLM) dont l'administration est déléguée aux offices municipaux d'habitation (OMH) et leur apporte aussi une aide technique sur le plan de l'entretien des bâtiments. Cette supervision s'effectue par l'intermédiaire de trois équipes, tandis que la fonction conseil (entretien des bâtiments, relations de travail, location de logements, sélection des locataires, etc.) auprès des OMH et de la Direction relève du bureau du directeur adjoint.

Chapitre 2
Les activités et les réalisations

Conformément à son mandat, la Société d'habitation du Québec a assuré en 1986 l'administration de divers programmes d'aide à l'habitation, offerts par le Gouvernement:

Programme de logements à loyer modique (Logelm);
Programme d'aide à la restauration résidentielle (Loginove);
Programme d'aide à la restauration Canada-Québec (PARCQ);
Programme d'aide au logement populaire, coopératif et sans but lucratif (Logipop);
Programme de logement sans but lucratif privé;
Programme d'allocation au logement en faveur des personnes âgées (Logirente);
Programme d'aide à l'accession à la propriété résidentielle (PAAPR).

À titre de mandataire, la Société a continué d'assumer, durant la dernière année, la gestion du programme Corvée-Habitation, qui assurait aux ménages désirant acheter un logement neuf un taux d'intérêt avantageux garanti pour trois ans. Également, elle a administré le programme de supplément au loyer, programme d'aide au loyer pour certaines catégories de personnes à faible revenu.

Enfin, la Société a poursuivi l'application de la Loi sur l'habitation familiale, devenue caduque en 1974, au bénéfice d'environ 10 000 ménages québécois.

2.1 Le programme d'habitation à loyer modique

La Société d'habitation du Québec met à la disposition des familles, des personnes retraitées et des personnes handicapées à faible revenu des logements à loyer modique. Ces logements sont destinés aux ménages qui éprouvent les difficultés les plus aiguës à se loger par suite de la mauvaise qualité physique de leur logement et de la proportion de leur revenu consacrée au loyer. Pour atteindre les objectifs de ce programme, la Société construit de nouveaux logements, achète des édifices existants et recycle certains immeubles.

2.1.1 La construction et l'achat d'habitations à loyer modique

La Société a enregistré, en 1986, une diminution du nombre d'habitations à loyer modique mises en chantier, par rapport à 1985. Elle a effectivement entrepris, durant cette période, la construction de 79 projets comptant 1 564 logements, en comparaison des 96 projets comprenant 2 378 logements, l'année précédente.

Par ailleurs, la Société a parachevé un nombre plus élevé de logements que durant la période antérieure. En effet, 108 projets totalisant 2 507 logements ont été remis aux offices municipaux concernés, comparativement à 77 projets comprenant 2 079 logements, en 1985 (voir tableau VII).

Pour l'année 1987, la Société prévoit mettre en chantier 2 400 logements, incluant ceux dont la réalisation est confiée à l'OMH de Montréal. Pour répondre à un besoin nouveau exprimé par quelques villes, la Société a aussi complété deux projets de maisons de chambres comptant 90 unités.

La Direction générale du bâtiment a aussi réalisé en 1986, pour la Société de gestion immobilière SHQ, propriétaire, en vertu d'une convention de services avec celle-ci, 100 unités de logements destinées aux autochtones hors réserve en milieu rural (programmation 1985). Elle a également entrepris la construction de 78 autres unités pour la même clientèle dans le cadre de la programmation 1986.

Tableau VI

Évolution des interventions de la SHQ depuis 1984[1] (en unités de logement)

	Programme d'habitation à loyer modique					Programmes d'aide aux organismes communautaires et à la restauration			
Année	Construction	Achat	SGI-SHQ	Inuit	Sous-total[1]	Coopératives d'habitation (II)	Loginove	Équerre[2]	PARCQ
1984	42 822	1 582	1 792	966	47 162	10 374	12 868	29 861	
1985	44 918	1 511	1 876	1 072	49 377	14 323	18 152	45 336	
1986	47 425	1 899	1 519	1 142	51 985	16 296	21 816		2 214[3]

Tableau VI (suite)

Évolution des interventions de la SHQ depuis 1984[1] (en unités de logement)

	Programmes d'aide aux personnes					
Année	Supplément au loyer (III)	Sous-total[4] (I + II + III)	Logirente[5]	Habitation familiale	PAAPR	Corvée-Habitation
1984	4 132	60 849	18 746	12 279	38 005	43 527
1985	4 486	67 136	30 084	11 045	45 844	50 985
1986	4 738	71 888	31 675	10 167	58 787	62 500

Sommaire de l'évolution des interventions de la SHQ (en unités de logement)

1984: 216 135
1985: 268 582
1986: 259 047

1 Les données sont cumulées d'année en année, sauf pour Logirente.

2 Le programme Équerre a pris fin en 1985.

3 Le programme d'aide à la restauration Canada-Québec a débuté le 1er octobre 1986. Au 31 décembre suivant, 2 214 unités de logement avaient fait l'objet d'engagements financiers.

4 Le sous-total représente le logement social et ne comprend pas les logements coopératifs subventionnés dans le cadre du programme de supplément au loyer, lesquels ont été cumulés sous la rubrique coopératives d'habitation et se sont chiffrés à 1 131, pour l'année 1986 (voir tableau XX).

5 Logirente est un programme reconduit d'octobre à septembre de chaque année. Dans le présent rapport annuel, le chiffre utilisé au 31 décembre 1986 représente le nombre de bénéficiaires pour la période du 1er octobre 1985 au 30 septembre 1986, tel que fourni par le ministère du Revenu.

Programme d'habitation à loyer modique

Sommaire des mises en chantier et des parachèvements de 1984 à 1986

	Mises en chantier par trimestre				
	1er trimestre	2e trimestre	3e trimestre	4e trimestre	Total
Année	Projets/ Logements	Projets/ Logements	Projets/ Logements	Projets/ Logements	Projets/ Logements
1984	4/160	19/ 607	17/530	16/495	56/1 792
1985	15/472	50/1 157	21/487	10/262	96/2 378
1986	7/ 87	33/ 681	20/443	19/353	79/1 564
	Parachèvements par trimestre				
	1er trimestre	2e trimestre	3e trimestre	4e trimestre	Total
Année	Projets/ Logements	Projets/ Logements	Projets/ Logements	Projets/ Logements	Projets/ Logements
1984	19/412	15/402	51/237	22/422	61/1 473
1985	13/400	13/423	17/407	34/849	77/2 079
1986	39/995	21/420	12/361	36/731	108/2 507

Tableau VIII

Ensemble des programmes d'habitation à loyer modique

Sommaire des coûts des projets de 1968 à 1986

	Projets	Places	Total	Logements Personnes âgées	Familles	Personnes handicapées	Étudiants	Coût des projets (000 $)
Logements à loyer modique*								
a) immeubles municipaux	311	—	19 180	5 292	13 845	43	—	358 061
b) immeubles de la Société	979	—	32 940	24 716	7 610	614	—	1 139 661
Logements sans but lucratif								
a) Société prêteuse	21	244	1 571	984	587	—	—	25 107
b) Société maître d'oeuvre	—	—	—	—	—	—	—	—
Logements pour étudiants								
a) immeubles du réseau scolaire	26	5 842	—	—	—	—	—	32 478
b) immeubles de la Société	6	340	222	—	—	—	222	9 958
Centres d'accueil								
a) immeubles du réseau des Affaires sociales								
I. pour personnes âgées	119	8 390	997	997	—	—	—	108 843
II. pour personnes handicapées	42	5 681	—	—	—	—	—	66 840
b) immeubles de la Corporation d'hébergement du Québec	38	4 004	20	20	—	—	—	119 873
Total	**1 542**	**24 501**	**54 930**	**32 009**	**22 042**	**657**	**222**	**1 860 821**

* Incluant des logements qui ne sont pas parachevés.

Tableau IX

Programme d'habitation à loyer modique

Sommaire des coûts des projets et des engagements financiers, de 1968 à 1986

Exercice financier	Nombre de projets	Coûts des projets $	Engagements ou prêts originaux consentis[1]
1968-1969	82	73 580 492	70 486 545
1969-1970	178	191 204 451	184 639 418
1970-1971	33	43 656 630	40 509 213
1971-1972	64	83 227 296	78 113 932
1972-1973	41	47 074 908	42 845 925
1973-1974	69	76 036 856	70 789 340
1974 (9 mois)	44	46 516 989	37 754 734
1975[2]	93	112 296 389	115 164 657
1976	8	34 376 750	19 800 941
1977	47	108 691 899	94 932 014
1978	93	149 984 763	139 655 854
1979	143	186 753 119	168 046 470
1980	107	143 087 408	101 797 971
1981	91	92 109 317	90 326 331
1982	113	107 516 568	107 516 568
1983	59	76 069 342	76 069 342
1984	82	85 222 112	85 274 113
1985	128	129 375 039	129 435 040
1986	67	74 040 941	74 121 599
Total	**1 542**	**1 860 821 269**	**1 727 280 007**

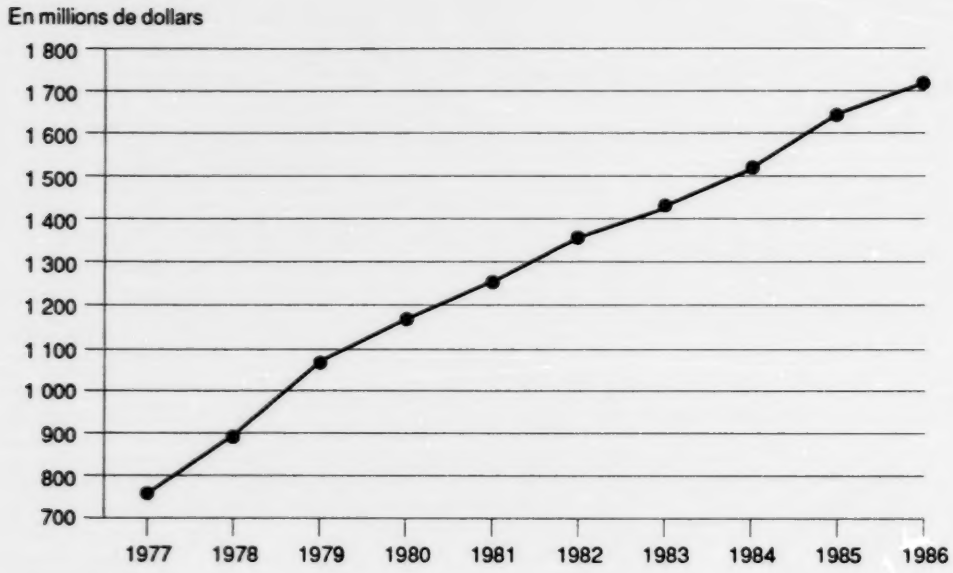
1 Les engagements financiers concernent les projets qui ont été financés par la Société ou qui restent à être financés. Ils diffèrent des coûts des projets dans la mesure où certains d'entre eux ont été financés en partie par d'autres organismes.

2 L'année financière de la Société a été modifiée pour correspondre, à compter de 1975, à l'année civile, qui est celle de la plupart de ses clients, plus particulièrement des offices municipaux d'habitation.

Graphique 1

Programme d'habitation à loyer modique

Sommaire des engagements de 1977 à 1986 (données cumulatives)



Légende:

Année	Engagements $
1977	755 036 719
1978	894 692 573
1979	1 062 739 043
1980	1 164 537 014
1981	1 254 863 345
1982	1 362 379 913
1983	1 438 449 255
1984	1 523 723 368
1985	1 653 158 408
1986	1 727 280 007

2.1.2 Le recyclage d'édifices

Le recyclage d'édifices est considéré par la Société comme un moyen valable de réaliser des habitations à loyer modique, étant donné sa préoccupation de réduire les coûts de réalisation et les déficits d'exploitation de ces logements. Cependant, comme tous les édifices vacants ne peuvent être recyclés à des coûts qui respectent les balises budgétaires prescrites, le Service conservation et recyclage, tenant compte des expériences passées et en cours, a élaboré des paramètres applicables d'une façon générale au recyclage d'édifices. Par ailleurs, la politique relative à l'aliénation des biens immeubles excédentaires et permettant à un organisme public d'acquérir, pour une somme nominale, un immeuble scolaire et de l'utiliser à des fins communautaires, a permis au Service conservation et recyclage d'élargir son éventail d'interventions en se voyant offrir plusieurs occasions en ce sens.

Dans le but de contribuer à l'atteinte des objectifs du ministère des Affaires culturelles, la Société accorde une attention particulière aux bâtiments à caractère patrimonial, à l'intérieur du cadre budgétaire spécial pour le recyclage de ces immeubles, autorisé antérieurement par le Conseil du trésor.

Le Service conservation et recyclage a étudié et analysé 18 dossiers d'édifices vacants offerts à la Société en 1986. De ce nombre, 12 ont été éliminés pour diverses raisons d'ordre économique, fonctionnel ou technique, et 6 ont été conservés, dont 3 pour réalisation immédiate et 3 pour réalisation éventuelle.

Tableau X

Programme d'habitation à loyer modique

Édifices vacants offerts à la Société pour fins de recyclage en 1986

Recyclage	Projets considérés	Projets éliminés		Projets conservés	
		Après études sommaires	Après études plus poussées	Pour réalisation immédiate	Pour réalisation éventuelle
Édifices vacants offerts à la Société	18	11	1	3	3

2.1.3 L'habitation nordique

La signature de la Convention de la Baie-James et du Nord québécois a amené plusieurs changements juridictionnels et administratifs chez les 5 600 Inuit du Nouveau-Québec. En effet, le territoire compte maintenant quatorze agglomérations dont treize sont devenues des municipalités de village nordique et les discussions se poursuivent pour que la quatorzième, Povungnituk, accède au même statut. Ces villages, lorsqu'ils sont incorporés, élisent chacun un représentant à l'administration régionale Kativik (ARK), qui a juridiction sur l'ensemble du territoire situé au nord du 55e parallèle.

Le gouvernement du Québec s'est engagé à assumer certaines responsabilités, en particulier celles touchant l'ensemble du domaine de l'habitation. À ce chapitre, la Société d'habitation du Québec intervient dans les secteurs de la construction, de la restauration et de l'administration de logements sociaux, en collaboration avec l'ARK et les représentants locaux. Le Service de l'habitation nordique, créé à cette fin, relève la Direction générale du bâtiment.

La Société s'est manifestée sur ce territoire pour la première fois en 1978 lorsqu'elle a construit sept logements destinés aux employés de l'Administration régionale Kativik. En 1981, suite à une entente entre les gouvernements du Canada et du Québec, la Société est devenue propriétaire de quelque 800 logements construits antérieurement par le ministère des Affaires indiennes et du Nord canadien. La Société a signé plus tard avec les municipalités nordiques et le Conseil communautaire de Povungnituk des ententes pour leur confier la gérance de l'opération et de l'entretien des logements sociaux. Ces ententes, dont la durée ne peut excéder 50 ans, prévoient le versement par la Société de subventions, jusqu'à concurrence de 100 % pour le déficit annuel d'exploitation reconnu.

En même temps, un programme de construction et de rénovation était mis en place et au 31 décembre 1986, on dénombrait 332 logements neufs et 335 logements rénovés. Le nombre de logements en exploitation étaient ainsi porté à 1 084. De plus, 58 logements neufs ont été réalisés pour le personnel fonctionnaire de certains organismes oeuvrant sur le territoire.

Faisant suite à l'entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale du 13 mai 1986, la Société élargissait le champ des responsabilités de l'habitation nordique en lui confiant la gestion des deux programmes de logements pour autochtones hors réserve en milieu rural et en milieu urbain. En 1986, 266 logements ont été mis en chantier, soit 133 logements dans chacun de ces deux programmes, représentant un total de 56 projets dans 36 municipalités, qui s'ajoutent à ceux de la Société de gestion immobilière SHQ.

Tableau XI
Programme d'habitation à loyer modique
Habitation nordique
Programmation 1983 à 1985 inclusivement

Municipalité ou organisme	Exploitation		Immobilisation			
			Construction		Rénovation	
	Logements 85/12/31	Subventions $	Logements	Coût de réalisation $	Logements	Coût de réalisation $
Administration régionale Kativik	7	559 294	—	—	—	—
Akulivik	47	2 148 156	8	921 100	13	1 303 700
Aupaluk	24	1 061 397	6	715 600	2	232 700
Inukjuak	140	3 055 560	32	3 749 800	26	3 067 200
Ivujivik	37	1 304 981	8	928 900	14	1 635 800
Kangiqsualujjuaq	67	1 599 486	14	1 589 700	24	2 740 100
Kangiqsujuaq	55	1 793 074	6	730 000	12	1 184 900
Kangirsuk	58	1 706 700	12	1 432 600	19	2 276 300
Kuujjuaq	154	4 489 185	14	1 543 400	26	2 740 100
Kuujjuarapik	117	2 765 655	12	1 350 500	26	2 892 900
Povungnituk	165	3 190 179	38	4 700 600	32	3 660 100
Quaqtaq	37	1 530 110	6	631 900	9	913 400
Salluit	99	3 268 030	12	1 424 300	14	1 401 200
Tasijuaq	23	1 003 822	8	1 019 300	11	1 327 100
Centre hospitalier de la Baie d'Hudson	38	83 940	38	3 529 500	—	—
Centre hospitalier de la Baie d'Ungava	4	—	4	447 000	—	—
Total	**1 072**	**29 559 569**	**218**	**24 714 200**	**228**	**25 375 500**

Tableau XII

Programme d'habitation à loyer modique

Habitation nordique

Programmation 1986

Municipalité ou organisme	Exploitation		Immobilisation			
			Construction		Rénovation	
	Logements 86/12/31	Subventions $	Logements	Coût de réalisation $	Logements	Coût de réalisation $
Administration régionale Kativik	7	220 868	—	—	—	—
Akulivik	47	1 052 290	—	—	—	—
Aupaluk	19	460 595	—	—	—	—
Inukjuak	135	1 478 913	—	—	21	2 560 000
Ivujivik	37	646 886	—	—	—	—
Kangiqsualujjuaq	67	971 104	—	—	—	—
Kangiqsujuaq	59	841 628	4	590 000	2	303 000
Kangirsuk	57	973 717	—	—	—	—
Kuujjuaq	173	1 946 641	20	2 425 000	21	2 460 000
Kuujjuarapik	108	1 330 515	—	—	—	—
Povungnituk	157	1 949 061	—	—	21	2 575 000
Quaqtaq	37	723 938	—	—	—	—
Salluit	105	1 488 341	6	890 000	11	1 640 000
Tasijuaq	23	542 811	—	—	—	—
Umiujaq	60	—	60	7 620 000	—	—
Centre hospitalier de la Baie d'Hudson	41	120 168	3	375 000	—	—
Centre hospitalier de la Baie d'Ungava	10	40 175	6	570 000	—	—
Total	**1 142**	**14 787 651**	**99**	**12 470 000**	**76**	**9 538 000**

2.1.4 La gestion des habitations à loyer modique

La Direction de la supervision des OMH coordonne l'élaboration et l'administration des directives et ententes nécessaires à la gestion locale des habitations à loyer modique, à la sélection des locataires et à la location des logements.

Les habitations à loyer modique, possédées par les offices municipaux d'habitation ou propriétés de la Société d'habitation du Québec depuis 1974, sont administrées localement par un office municipal d'habitation (OMH), mandataire de la Société. Les logements à loyer modique sont régis par la Loi sur la Société d'habitation du Québec et par les règlements adoptés en vertu de celle-ci.

Le tableau XIII présente l'évolution du parc HLM ainsi que du nombre des offices municipaux d'habitation de 1984 à 1986. Le parc HLM a augmenté de 5 % cette année et comptait 50 843 logements au 31 décembre 1986.

De ce nombre, 19 072 ont été construits, avant 1974, par les offices municipaux d'habitation, à l'aide de prêts consentis par la Société. Depuis, la SHQ en a elle-même construit 28 353 et acheté 1 899 autres. Tous ces logements sont gérés par des OMH. Enfin, la Société de gestion immobilière SHQ assume l'administration de 1 519 unités de logement.

Le déficit d'exploitation des logements gérés par les OMH s'établit au 31 décembre 1986 à 170,5 millions de dollars (voir tableau XIV). Le montant de subvention nécessaire pour combler le déficit se répartit en fonction des ententes en vigueur entre les différents paliers de gouvernement.

Au cours de 1986, la Société a poursuivi l'opération entreprise en 1982, portant sur le suivi de l'évaluation foncière des immeubles du réseau des offices municipaux d'habitation. Dans le cadre de cette opération, la Société a procédé à une demande

de révision de l'évaluation foncière dans le cas de 803 immeubles, pour un total de 16 127 logements répartis dans 281 OMH[1].

Tableau XIII
Les habitations à loyer modique (HLM)
Évolution du parc immobilier et du nombre d'offices municipaux d'habitation (OMH) de 1984 à 1986

	Nombre de logements à loyer modique				
		Gestion par OMH		Gestion par	
Cumulatif au	Nombre d'OMH	Construction	Achat et reprise	SGI — SHQ[1]	TOTAL
31 décembre 1984	480	42 822	1 576	1 792	46 190
31 décembre 1985	505	44 918	1 511	1 876	48 305
31 décembre 1986	564	47 425	1 899	1 519[2]	50 843

1 L'administration d'une partie de ces logements à loyer modique est déléguée à des organismes locaux sous la responsabilité générale de la SGI-SHQ depuis 1981, année de sa formation par la SHQ.

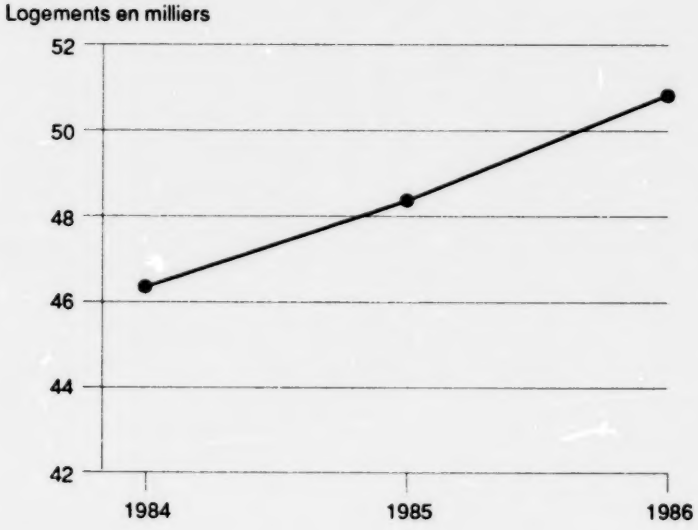
2 Ce nombre comprend six unités de logement construites par la SHQ et dont la gestion a été confiée à la SGI, mais ne comprend pas deux complexes immobiliers de 114 chambres également administrés par la SGI.

1 Il a été convenu entre la Société d'habitation du Québec et l'Office municipal d'habitation de Montréal que cet office assumait la responsabilité de superviser l'évaluation des immeubles qu'il administre, en consultation avec les évaluateurs de la Société d'habitation du Québec. En 1986, cet office a demandé la révision de l'évaluation de 5 207 logements.

Graphique 2

Programme d'habitation à loyer modique (HLM)

Évolution du parc de logements à loyer modique construits et achetés par la Société de 1984 à 1986 (données cumulatives)



Légende:

1984	46 190
1985	48 307
1986	50 843

Tableau XIV

Les habitations à loyer modique (HLM)

Déficit d'exploitation en 1986 et contributions des gouvernements concernés[1]

Déficit total	170 507 942 $
Part des municipalités	16 730 908 $
Part de la Société d'habitation du Québec et de la Société canadienne d'hypothèques et de logement	153 777 034 $

1 Selon les prévisions budgétaires 1986, établies par les offices municipaux d'habitation et approuvées par la Société.

Tableau XV

Les habitations à loyer modique (HLM)

Évolution des coûts mensuels moyens d'opération d'un logement à loyer modique de 1984 à 1986

	1984[1]	1985[1]	1986[2]
Types de dépenses	$/ %	$/ %	$/ %
Administration	26,26/ 5,8	27,50/ 5,9	30,24/ 6,0
Exploitation	96,95/21,2	99,12/21,3	104,74/21,0
Entretien	17,59/ 3,8	19,24/ 4,1	19,73/ 3,9
Améliorations et réparations majeures	13,09/ 2,9	10,96/ 2,4	20,75/ 4,2
Financement	237,13/51,9	239,24/51,3	251,78/50,4
Taxes et permis	63,86/14,0	67,00/14,4	70,59/14,1
Acquisition de biens immobiliers	2,02/ 0,4	2,95/ 0,6	1,78/ 0,4
Total	**456,90/100,0**	**466,01/100,0**	**499,61/100,0**

1 Selon les états financiers approuvés des OMH

2 Selon les prévisions budgétaires approuvées des OMH

Tableau XVI

Les habitations à loyer modique (HLM)

Évolution des revenus mensuels d'un logement à loyer modique de 1984 à 1986

Types de revenus	1984[1] $/ %	1985[1] $/ %	1986[2] $/ $
Revenus de location	178,90/ 39	193,60/ 42	198,51/ 40
Subventions au déficit d'exploitation	278,00/ 61	272,41/ 58	301,10/ 60
Total	**456,90/100**	**466,01/100**	**499,61/100**

1 États financiers approuvés des OMH

2 Prévisions budgétaires approuvées des OMH

2.2 Les programmes d'aide aux personnes

2.2.1 Le programme d'aide à l'accession à la propriété résidentielle (PAAPR)

Ce programme, mis en oeuvre en décembre 1981, s'adressait aux ménages qui n'avaient jamais été propriétaires et qui avaient un enfant de moins de 12 ans vivant avec eux.

Le programme visait le logement neuf, le logement existant ou la maison mobile, destinés à servir de résidence principale à l'acheteur. La valeur de l'immeuble faisant l'objet de la demande ne devait pas excéder 60 000 $, incluant le terrain.

L'aide financière offerte consistait en un rabais du taux d'intérêt reconnu sur la part de l'emprunt hypothécaire considéré, soit 10 000 $ pour le logement neuf, 6 000 $ pour le logement existant et 4 000 $ pour la maison mobile. De plus, le programme prévoyait un remboursement en capital à la naissance ou à l'adoption de tout enfant pendant la participation du bénéficiaire au programme.

En mars 1986, la Société d'habitation du Québec annonçait la fin de l'inscription de nouvelles demandes au programme. Les facteurs qui avaient présidé, en effet, à la mise sur pied de ce programme en 1981, soit les taux d'intérêt élevés et le ralentissement des activités dans le secteur de la construction domiciliaire, étaient maintenant largement disparus. De plus, l'impact du programme sur la construction de logements neufs était devenu relativement faible.

Cette révision du programme d'aide à l'accession à la propriété résidentielle s'inscrivait enfin dans le cadre des contraintes budgétaires ainsi que de la réorientation des activités et des budgets de la Société en faveur des clientèles les plus démunies.

Depuis son entrée en vigueur, en décembre 1981, ce programme a suscité 68 035 demandes (dont 8 420 en 1986) et permis d'aider financièrement 58 787 ménages (dont 8 187 en 1986).

Les montants en subvention de capital versés en 1986, à la naissance ou à l'adoption de chacun des enfants pendant la participation du bénéficiaire au

programme, se sont chiffrés à 13 312 000 $. Les subventions versées en rabais du taux d'intérêt ont atteint 16 875 888 $. Le montant total des bénéfices versés durant l'année 1986 s'est donc élevé à 30 187 888 $.

Les 58 787 unités de logement admises au programme depuis son implantation se répartissent comme suit: 24 % de logements neufs, 75 % de logements existants et 1 % de maisons mobiles (voir tableau XVII).

Depuis sa création, plusieurs ajustements ont été apportés au programme. En 1986, le Gouvernement a indexé les montants maxima des loyers plafonds de 2 460 $ à 2 580 $ annuellement pour les chambreurs, de 3 240 $ à 3 396 $ pour les personnes seules, en logement ou propriétaires, et 3 720 $ à 3 900 $ pour les couples ou les ménages de deux personnes et plus.

Pour la période du 1er octobre 1985 au 30 septembre 1986, sur 44 921 demandes reçues,

Tableau XVII

Programme d'aide aux personnes

Programme d'aide à l'accession à la propriété résidentielle

Types de propriétés subventionnées et répartition des montants de subvention depuis l'entrée en vigueur du programme, en décembre 1981

Année	Types de propriétés						Subventions	
Cumulatif au	Neuf	%	Usagé	%	Maison mobile	%	Rabais du taux d'intérêt	Capital (naissance ou adoption)
1984-12-31	10 319	26	29 311	74	285	—	52 283 123 $	20 013 000 $
1985	1 711	16	8 636	81	338	3	19 468 469 $	13 296 000 $
1986	1 931	24	6 156	75	100	1	16 875 888 $	13 312 000 $
Total	**13 961**	**24**	**44 103**	**75**	**723**	**1**	**88 627 480 $**	**46 621 000 $**

2.2.2 Le programme d'allocation au logement en faveur des personnes âgées (Logirente)

Logirente est un programme d'allocation au logement institué en 1980 en faveur des personnes âgées de 60 ans et plus, pour qui la dépense de logement représente une trop forte proportion de leurs revenus.

Le programme vise essentiellement à alléger le fardeau financier que représente le loyer pour un certain nombre de ces personnes ou ménages. Il subventionne 75 % de la partie de la dépense de logement qui dépasse 30 % des revenus du ménage bénéficiaire, qu'il soit locataire d'un logement ou d'une chambre (chambreur), ou propriétaire. Le remboursement d'impôt foncier est toutefois déduit du montant de la subvention accordée.

Les barèmes établissant la dépense de logement pour le calcul de la subvention font l'objet d'une révision chaque année.

Le programme Logirente est coordonné et orienté par la Société d'habitation du Québec, tandis que son administration relève du ministère du Revenu. Les coûts de ce programme sont entièrement assumés par le Québec.

31 675 ménages (30 084 en 1985) ont été admis au programme en fonction des paramètres réglementaires, ce qui représente une augmentation de 1 591 ménages subventionnés par rapport à l'année précédente. De plus, le déboursé global a atteint 18,6 millions de dollars comparativement à 16,3 millions en 1985.

Le tableau XVIII, qui présente une répartition de la clientèle, démontre que 84 % de l'ensemble des logements subventionnés sont habités par des personnes vivant seules, en logement. On peut aussi remarquer que la subvention moyenne versée dans le cadre du programme Logirente s'établit à 586,70 $ par année.

Tableau XVIII

Programme d'aide aux personnes

Programme d'allocation au logement en faveur des personnes âgées (Logirente)

Répartition par type de clientèle pour 1985-1986*

	Propriétaires	Locataires de chambre	Locataires de logement	Total bénéficiaires	Subvention annuelle moyenne	Total allocation
Couples	178	2	2 308	2 488	486,30 $	1 209 920 $
Avec personnes à charge	20	5	427	452	531,31 $	240 156 $
Personnes seules	495	1 614	26 626	28 735	596,27 $	17 133 889 $
Total	**693**	**1 621**	**29 361**	**31 675**	**586,70 $**	**18 583 965 $**

* Ces données proviennent d'un rapport statistique sur les bénéficiaires de Logirente 1986-1987, préparé par le ministère du Revenu du Québec en octobre 1986.

Tableau XIX

Programme d'aide aux personnes

Programme d'allocation au logement en faveur des personnes âgées (Logirente)

Statistiques comparatives de 1986 par rapport à 1985

	Nombre de demandes		Nombre de personnes ou de ménages subventionnés		Subvention annuelle moyenne	
	1985	1986	1985	1986	1985	1986
Locataires de logement	—	—	27 784	29 361	555,73 $	602,43 $
Propriétaires	—	—	833	693	390,76 $	444,05 $
Locataires de chambre	—	—	1 467	1 621	379,19 $	362,89 $
Total	**44 230**	**44 921**	**30 084**	**31 675**	**542,56 $**	**586,70 $**

2.2.3 Le programme de supplément au loyer

Le programme de supplément au loyer a été implanté à l'automne 1978 à la suite de la signature d'un accord en 1977 avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Cet accord a été renouvelé en 1986. Les coûts du programme sont partagés par la Société canadienne d'hypothèques et de logement et par la Société d'habitation du Québec.

Le programme s'adresse principalement aux ménages et personnes à faible revenu qui habitent un logement administré par une coopérative d'habitation ou un organisme sans but lucratif. Il vise également les personnes physiquement handicapées qui ont loué un logement par l'intermédiaire d'un organisme sans but lucratif mandaté par la Société. Il couvre aussi les locataires subventionnés de certains immeubles vendus par la Société canadienne d'hypothèques et de logement, qui recevaient une aide financière de celle-ci.

Le programme de supplément au loyer permet d'assumer 90 % de la différence entre le loyer mensuel convenu avec le propriétaire et la contribution requise du ménage en vertu du Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (soit 25 % des revenus).

Au cours de l'année, la Société a ratifié de nouvelles ententes touchant 252 logements et a pris des engagements pour 377 autres unités.

Le nombre des locataires subventionnés dans des immeubles vendus par la SCHL s'établissait à 326 au 31 décembre 1986 (voir tableau XX). Au cours de l'année 1986, 56 locataires ont cessé d'être admissibles aux bénéfices de ce volet du programme.

On peut remarquer, en outre, que 50 % des logements sont occupés par des personnes âgées, soit 2 384 logements, alors que 1 617 autres (34 %) sont habités par des ménages et des chambreurs. Enfin, 737 logements (16 %) sont réservés à des personnes handicapées (voir tableau XX).

En 1986, la Société a consacré 6 222 982 $ à ce programme. Une partie de cette somme couvre des engagements rétroactifs à 1985.

Tableau XX

Programme d'aide aux personnes

Programme de supplément au loyer

Répartition de la clientèle par catégorie et par type d'organisme au 31 décembre 1986

Clientèles	Ménages et chambreurs	Personnes âgées	Personnes handicapées	Total	%
Organismes sans but lucratif					
a) financés par la SHQ	—	692	—	692	15
b) financés par la SCHL					
I. organismes privés	353	1 083	3	1 439	30
II. offices municipaux d'habitation	192	48	—	240	5
Coopératives d'habitation locative	813	293	25	1 131	24
Logements pour personnes handicapées	—	—	709	709	15
Village olympique (RIO)	—	200	—	200	4
Habitations vendues par la SCHL (propriétaires privés)	258	68	—	326	7
Banque de logements	1	—	—	1	0
Total	**1 617**	**2 384**	**737**	**4 738**	
%	**34**	**50**	**16**		**100**

Tableau XXI

Programme d'aide aux personnes

Programme de supplément au loyer

Nombre d'organismes et de logements subventionnés de 1984 à 1986

Clientèles	1984-12-31 Organismes/ Logements	1985-12-31 Organismes/ Logements	1986-12-31 Organismes/ Logements	Sommaires des dépenses de subventions en 1986
Organismes sans but lucratif				
a) financés par la SHQ	6/ 793	5/ 692	5/ 692	425 736
b) financés par la SCHL				
I. organismes privés	44/1 146	50/1 321	63/1 439	1 978 934
II. offices municipaux d'habitation	1/ 135	6/ 175	10/ 240	170 946
Coopératives d'habitation locative	118/ 819	157/1 050	180/1 131	1 015 088
Logements pour personnes handicapées	11/ 608	11/ 666	11/ 709	1 593 468
Village olympique (RIO)	1/ 200	1/ 200	1/ 200	393 570
Logements vendus par la SCHL (propriétaires privés)	*53/ 431	49/ 382	49/ 326	636 125
Banque de logements	—/—	—/—	1/ 1	9 115
Total	**181/4 132**	**279/4 486**	**320/4 738**	**6 222 982**

* La Société intervient ici directement. Le nombre d'habitations est présenté à titre indicatif et n'est pas cumulé au total.

2.2.4 La Loi sur l'habitation familiale

La Loi sur l'habitation familiale a remplacé en 1964 la Loi pour améliorer les conditions de l'habitation adoptée en 1948 afin de juguler la crise du logement qui sévissait alors.

La nouvelle loi conservait les principes et les modalités d'application déjà établis et permettait au Gouvernement de rembourser un montant équivalant à une réduction de 3 % du taux d'intérêt hypothécaire admissible à toute personne qui devenait pour la première fois propriétaire d'une maison unifamiliale ou bifamiliale. Le montant maximal du prêt hypothécaire ne devait toutefois pas excéder 14 000 $ pour une habitation unifamiliale et 20 000 $ pour une habitation bifamiliale.

Lors de sa création en 1967, la Société d'habitation du Québec s'est vu confier l'administration de la Loi sur l'habitation familiale; elle a assumé les engagements et obligations contractés antérieurement.

Bien que la réduction de 3 % soit demeurée constante, les principaux paramètres permettant d'établir l'admissibilité des requérants ont été modifiés à la hausse jusqu'en 1974, au moment où la Loi sur l'habitation familiale est devenue caduque.

Le nombre de bénéficiaires en 1986 était de 10 167 et la Société a versé 1 275 112 $ en bonification conformément à ses engagements. La Société prévoit encore débourser 4,4 millions de dollars dans le cadre de ce programme.

Tableau XXII

Programme d'aide aux personnes

Programme de rabais d'intérêt, en vertu de la Loi sur l'habitation familiale de 1984 à 1986

Exercice financier	1984	1985	1986*
Propriétaires bénéficiaires au 31 décembre	12 279	11 045	10 167
Total des bénéficiaires à ce jour	110 672	110 672	110 672
Engagements bruts cumulatifs*	278 567 521 $	278 567 521 $	278 567 521 $
Engagements résiliés sur prêts annulés ou remboursés	88 151 586 $	88 654 369 $	89 011 017 $
Engagements nets cumulatifs	190 415 935 $	189 913 152 $	189 556 504 $
Bonification versée durant l'exercice	1 504 885 $	1 436 710 $	1 275 112 $
Bonification cumulative versée depuis 1948	182 421 079 $	183 857 789 $	185 132 901 $

* Les organismes sans but lucratif, propriétaires de logements dont la construction a été financée par la SHQ, ont reçu 1 319 715,50 $ en paiement de bonification, de 1973 à 1978.

2.2.5 Le programme de relance de la construction domiciliaire (Corvée-Habitation)

Amorcé lors du sommet économique tenu en avril 1982, le programme de relance de la construction domiciliaire Corvée-Habitation a été officiellement mis sur pied le 23 juin 1982 avec l'adoption de la Loi visant à promouvoir la construction domiciliaire (L.Q. 1982, c. 42).

Cette loi instituait un organisme sans but lucratif désigné sous le nom de Corvée-Habitation, qui regroupait l'ensemble des partenaires de la construction en vue de relancer le secteur de la construction domiciliaire.

Unissant les efforts des travailleurs de la construction, de leurs employeurs, des institutions financières, des municipalités, des professionnels de la construction et du gouvernement du Québec, Corvée-Habitation gérait un fonds provenant des contributions des partenaires et présentait un programme de subventions pour la construction de nouveaux logements.

La Société d'habitation du Québec agissait à titre de mandataire de Corvée-Habitation pour la gestion de ce programme.

Au 31 décembre 1986, Corvée-Habitation avait permis la réalisation de 55 097 logements. À cette même date, Corvée-Habitation avait versé 63,9 millions en subventions d'intérêt et 50,4 millions en subventions de capital pour un total de 114,3 millions. Le programme prévoit normalement verser des subventions d'intérêt jusqu'au mois de mai 1989.

La corporation Corvée-Habitation a été dissoute en 1986. Afin d'assurer la continuation de la gestion du fonds, la Société de gestion immobilière SHQ a pris la relève de Corvée-Habitation à compter du 1er mai 1986.

2.3 Les programmes d'aide aux organismes communautaires et à la restauration

2.3.1 Le programmme d'aide à la restauration résidentielle (Loginove)

Loginove accordait une aide financière aux propriétaires pour qu'ils puissent effectuer des travaux de restauration destinés à améliorer de façon importante la qualité de leurs logements, tout en respectant la capacité financière des occupants.

Ce programme s'adressait autant aux propriétaires privés qu'aux coopératives et aux organismes sans but lucratif.

Le programme Loginove a été lancé en 1981 sur une base expérimentale dans la municipalité de Beauport. Dès avril 1982, le programme fut étendu graduellement à d'autres municipalités pour finalement s'appliquer dans 102 municipalités au cours de 1985.

Depuis le 1er octobre 1986, aucune nouvelle demande d'aide n'a pu être formulée par les municipalités participantes pour les propriétaires privés. En effet, à cette date, le programme Loginove a été remplacé par le programme d'aide à la restauration Canada-Québec (PARCQ).

Par contre, les projets de coopératives d'habitation locative et d'organismes sans but lucratif ont pu continuer à bénéficier des avantages de Loginove, pour autant qu'ils ont été réalisés dans le cadre de la programmation 1986 du programme Logipop. Pour cette catégorie de projets, le programme Loginove pouvait déborder le cadre des 102 municipalités participantes.

Le coût maximum des travaux admissibles était de 15 500 $ par logement. À ce maximum pouvait s'ajouter un montant de 4 000 $ pour des travaux destinés à rendre un logement accessible à une personne handicapée.

Le programme était administré localement par les municipalités en collaboration avec les institutions financières qui avaient adhéré au programme.

La Société a autorisé en 1986 la restauration de 3 964 logements, ce qui a représenté des travaux d'une valeur totale de 78 754 697 $ (voir tableau XXIII) et depuis le début du programme, la restauration de 21 816 logements (voir tableau XXIV).

Tableau XXIII

Programme d'aide aux organismes communautaires et à la restauration

Programme d'aide à la restauration résidentielle (Loginove)

Dossiers acceptés en 1986

Nombre de projets	Nombre de logements	Coût total des projets $	Subvention Loginove $
1 260	3 964	78 754 697	29 655 312

Tableau XXIV

Programme d'aide aux organismes communautaires et à la restauration

Programme d'aide à la restauration résidentielle (Loginove)

Dossiers acceptés depuis le début du programme selon que les travaux sont en cours ou terminés, au 31 décembre 1986

Dossiers	Nombre de projets	Nombre de logements	Coût total des projets $	Subvention Loginove $
En cours	1 115	3 594	71 989 166	26 598 672
Terminés	6 358	18 222	344 466 709	133 305 528
Total	**7 473**	**21 816**	**416 455 875**	**159 904 200**

2.3.2 Le programme d'aide à la restauration Canada-Québec (PARCQ)

Le PARCQ a pour but d'aider la restauration de logements détériorés pour les rendre conformes aux normes minimales de salubrité et de sécurité au profit des ménages les plus démunis.

Le programme est entré en vigueur le 1er octobre 1986. Il a remplacé les programmes antérieurs d'aide à la restauration résidentielle du Québec (Loginove) et d'aide à la remise en état des logements du gouvernement fédéral (Parel-urbain et Parel-rural). Contrairement à ces derniers programmes, le PARCQ s'applique à la grandeur du Québec.

Conformément à l'entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale, le PARCQ a été élaboré conjointement par la Société canadienne d'hypothèques et de logement et la Société d'habitation du Québec; cette dernière assume la gestion du programme. Les coûts du programme sont défrayés à parts égales par le Canada et le Québec.

Le programme comporte trois volets:

- la restauration de logements occupés par leur propriétaire;
- la restauration de logements locatifs;
- l'accessibilité de logements pour personnes handicapées.

L'aide financière accordée prend la forme d'un prêt avec remise. Le montant de la remise varie, pour le propriétaire-occupant, selon le revenu du ménage. Pour le propriétaire-bailleur, le montant de la remise dépend principalement du loyer net du logement avant restauration.

Les propriétaires qui bénéficient du programme doivent respecter certains engagements pour une période déterminée.

Le montant maximum de remise pour un logement occupé par le propriétaire est de 5 000 $ pour les travaux de restauration et de 5 000 $ pour les travaux d'accessibilité. Le montant maximum de remise pour un logement locatif est de 17 000 $ (logement de 5 chambres à coucher dont le loyer net avant restauration est inférieur à 180 $ par mois) pour les travaux de restauration, et de 5 000 $ pour les travaux d'accessibilité. Les montants de remise pour les travaux de restauration et d'accessibilité peuvent s'additionner le cas échéant.

La Société d'habitation du Québec confie à des mandataires la responsabilité d'administrer localement le programme d'aide à la restauration Canada-Québec. Ces mandataires peuvent être soit des corporations municipales soit des municipalités régionales de comté.

Au cours de l'exercice financier 1986, le programme a entraîné la distribution d'un budget de démarrage de 16 millions de dollars, dont 9 356 millions en milieu urbain et 6 686 millions en milieu rural. De ce montant global, 12 millions avaient été engagés à la fin de l'exercice financier.

2.3.3 Le programme d'aide au logement populaire, coopératif et sans but lucratif (Logipop)

Mis en oeuvre en août 1977 et modifié subséquemment, Logipop est un programme destiné à promouvoir la réalisation de logements ou de maisons de chambres sous forme de coopérative d'habitation locative (COOP) ou d'organisme sans but lucratif (OSBL).

Logipop peut s'appliquer sur l'ensemble du territoire québécois aux catégories suivantes de projet: l'achat-restauration, le recyclage de bâtiments non résidentiels à des fins résidentielles, l'achat simple et la construction de bâtiments neufs.

2.3.3.1 Aide financière

Le programme accorde des subventions directement aux coopératives ou aux OSBL. D'une part, une subvention de démarrage de 500 $ permet à un organisme d'entreprendre l'élaboration de son projet. D'autre part, une subvention de capital pouvant atteindre 6 000 $ par logement est versée lorsque le projet a été jugé viable par la Société et que l'organisme a trouvé le financement résiduel nécessaire à sa réalisation. Pour la programmation 1986-1987, cette aide a été limitée à un montant maximum de 3 000 $ par unité de logement.

La Société a procédé en 1986 à un appel public de propositions auprès des coopératives et des OSBL. Cet appel a été rendu nécessaire en raison du nombre important de projets anticipés et de la limite des crédits disponibles. Ainsi, une sélection de 578 unités de logements a été retenue parmi les 1 935 unités proposées.

En 1986, la Société a versé des subventions de démarrage à 30 organismes pour des projets représentant un développement potentiel de 469 logements (voir tableau XXV).

Durant la même année, la Société a aussi versé 4 085 850 $ en subventions de capital dans le cadre de son programme Logipop. Cette aide a permis la réalisation de 92 projets comprenant 1 973 logements (voir tableau XXVI).

Les projets réalisés avec la seule aide de programmes québécois ont commencé à se concrétiser à l'automne 1984. Les bénéfices des programmes Logipop, Loginove et Corvée-Habitation étaient en

effet regroupés dans le cadre du programme Logipop « intégré ». En 1986, 43 projets représentant 537 logements ont bénéficié de 1 528 000 $ en subventions versées dans le cadre du programme Logipop « intégré » (voir tableau XXVIII) et s'ajoutent aux 49 projets (1 436 logements) réalisés avec la participation financière du programme fédéral (voir tableau XXIX). Depuis le début du programme, 1 019 projets totalisant 14 635 logements ont bénéficié également de l'aide fédérale (voir tableau XXX).

La majorité des projets réalisés depuis le début du programme sont des projets de type achat-restauration. Cependant le nombre de projets de recyclage a enregistré une croissance notable (voir tableau XXVII).

Tableau XXV

Programme d'aide aux organismes communautaires et à la restauration

Programme d'aide au logement populaire, coopératif et sans but lucratif (Logipop)

Subventions de démarrage versées jusqu'au 31 décembre 1986

Année	Coopératives et OSBL	Potentiel de logements	Engagements financiers $	Subventions versées $
Cumulatif au 1984-12-31	992	16 798	487 889	474 888
1985	121	2 780	60 500	60 500
1986	30	469	15 000	15 000
Total	**1 143**	**20 047**	**563 389**	**550 388**

Tableau XXVI

Programme d'aide aux organismes communautaires et à la restauration

Programme d'aide au logement populaire, coopératif et sans but lucratif (Logipop)

Subventions de capital versées jusqu'au 31 décembre 1986

Année	Coopératives et OSBL	Logements réalisés	Engagements financiers $	Subventions versées $
Cumulatif au 1984-12-31	683	10 374	25 558 003	22 972 445
1985	221	3 949	6 877 950	6 877 950
1986	92	1 973	4 085 850	4 085 850
Total	**996**	**16 296**	**36 521 803**	**33 936 245**

Tableau XXVII

Programme d'aide aux organismes communautaires et à la restauration

Programme d'aide au logement populaire, coopératif et sans but lucratif (Logipop)

Évolution cumulative du nombre de logements réalisés selon le type de projet, de 1984 à 1986

Cumulatif au	Restauration	Recyclage	Construction	Achat — org.p.*	Total
	Pr./Log.	Pr./Log.	Pr./Log.	Pr./Log.	Pr./Log.
31 décembre 1984	613/5 134	67/1 765	124/2 065	29/ 870	833/10 374
31 décembre 1985	723/6 527	100/2 578	196/4 244	35/ 974	1 054/14 323
31 décembre 1986	761/7 041	114/2 869	231/5 177	40/1 209	1 146/16 296

* org. p.: organisme public

Tableau XXVIII

Programme d'aide aux organismes communautaires et à la restauration

Programme d'aide au logement populaire, coopératif et sans but lucratif (Logipop) « intégré » (participation des seuls programmes québécois)

Subventions de capital versées en 1986

	Achat-restauration		Transformation-recyclage		Achat simple		Total	
	Pr./Log.	(000 $)	Pr./Log.	(000 $)	Pr./Log.	(000 $)	Pr./Log.	(000 $)
Coopératives	25/209	62	5/ 67	402	1/ 90	40	31/366	504
OSBL	6/ 35	272	5/122	724	1/ 14	28	12/171	1 024
Total	**31/244**	**334**	**10/189**	**1 126**	**2/104**	**68**	**43/537**	**1 528**

Tableau XXIX

Programme d'aide aux organismes communautaires et à la restauration

Programme d'aide au logement populaire, coopératif et sans but lucratif (Logipop)

Nombre de logements réalisés en 1986, selon le type de projet, avec la participation complémentaire de la SCHL, en vertu de l'article 56.1 de la Loi nationale sur l'habitation

	Restauration	Recyclage	Construction	Achat org.-p.*	Total
	Pr./Log.	Pr./Log.	Pr./Log.	Pr./Log.	Pr./Log.
Coopérative	5/257	4/102	19/322	1/ 21	29/ 702
OSBL	2/ 13	—/—	16/611	2/110	20/ 734
Total	**7/270**	**4/102**	**35/933**	**3/131**	**49/1 436**

* org. p.: organisme public

Tableau XXX

Programme d'aide aux organismes communautaires et à la restauration

Programme d'aide au logement populaire, coopératif et sans but lucratif (Logipop)

Évolution cumulative du nombre de logements réalisés avec la participation financière de la SCHL, en vertu de l'article 56.1 de la Loi nationale sur l'habitation

Cumulatif au	Restauration	Recyclage	Construction	Achat org.-p. *	Total
	Pr./Log.	Pr./Log.	Pr./Log.	Pr./Log.	Pr./Log.
1984-12-31	613/5 134	67/1 765	124/2 605	29/ 870	833/10 374
1985-12-31	668/5 977	77/2 108	196/4 244	29/ 870	970/13 199
1986-12-31	675/6 247	81/2 210	231/5 177	32/1 001	1 019/14 635

* org. p. : organisme public

2.3.3.2 Aide technique

Le programme Logipop assure également la disponibilité d'une aide technique aux groupes désireux de réaliser un projet d'habitation de type coopératif ou sans but lucratif. À cette fin, la Société subventionne dans chacune des régions du Québec des groupes de ressources techniques (GRT) qui offrent les services nécessaires à la réalisation des différentes étapes d'un projet.

Les GRT reçoivent une subvention annuelle de fonctionnement pouvant atteindre 54 000 $. Depuis 1984, les GRT ont droit à une aide financière additionnelle qui peut atteindre 300 $ par logement lorsqu'ils ont contribué à la réalisation d'un projet en vertu d'ententes de services. En 1986, la Société a subventionné 38 GRT (voir tableau XXXI).

2.3.4 Le programme de logement sans but lucratif privé

Le programme de logement sans but lucratif privé est un nouveau programme fédéral-provincial d'aide aux coopératives d'habitation locative et aux organismes sans but lucratif. Il fait suite à l'entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale conclue en 1986 et à l'accord de mise en oeuvre intervenu entre la Société d'habitation du Québec et la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Le programme, administré par la Société d'habitation du Québec, permet le versement d'une aide financière à l'exploitation d'un bâtiment en tenant compte de la capacité financière des occupants ainsi que des coûts réels de réalisation et d'exploitation

Tableau XXXI

Programme d'aide aux organismes communautaires et à la restauration

Programme d'aide au logement populaire, coopératif et sans but lucratif (Logipop)

Subventions de fonctionnement aux groupes de ressources techniques, de 1977 à 1986, et aide financière additionnelle

Année	Nombre de GRT	Engagements financiers	Subventions de fonctionnement	Aide financière additionnelle	Total des subventions versées
		$	$	$	$
1977	15	629 550	66 050	0	66 050
1978	31	1 300 027	1 078 862	0	1 078 862
1979	34	1 420 468	1 288 204	0	1 288 204
1980	38	1 518 486	1 659 400	0	1 659 400
1981	38	1 965 912	1 690 009	0	1 690 009
1982	33	1 532 600	1 712 355	0	1 712 355
1983	36	1 638 287	1 770 725	0	1 770 725
1984	39	2 018 000	2 090 954	644 200	2 735 154
1985	38	2 026 000	1 789 500	718 500	2 508 000
1986	38	1 949 000	1 768 300	234 700	2 003 000
Total		**15 998 330**	**14 914 359**	**1 597 400**	**16 511 759**

d'un projet. Il est financé respectivement à 75 % par la Société canadienne d'hypothèques et de logement et à 25 % par la Société d'habitation du Québec. Le programme vise essentiellement une clientèle démunie.

En 1986, la Société a procédé à un appel public de propositions pour ce programme simultanément à celui du programme d'aide au logement populaire (Logipop) (voir section 2.3.3). Cet appel a aussi été rendu nécessaire afin de sélectionner les projets les plus valables compte tenu du nombre important de projets anticipés, de la limite des crédits disponibles ainsi que des délais visés pour l'engagement des unités en 1986.

Ainsi, 557 unités ont été sélectionnées parmi les 2 937 unités proposées par les groupes. De ces 557 unités, 400 ont été engagées en 1986 auprès de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, l'engagement des autres unités étant reporté en 1987.

Chapitre 3
La Société de gestion immobilière SHQ (SGI-SHQ)

La Société de gestion immobilière SHQ a été constituée le 18 septembre 1981, en vertu de la troisième partie de la Loi sur les compagnies, à la requête de la Société d'habitation du Québec qui en nomme les membres et administrateurs.

Le mandat principal de la SGI-SHQ est d'assumer la gestion d'ensembles immobiliers qui appartiennent à la Société d'habitation du Québec et qui présentent certains problèmes particuliers.

La SGI-SHQ doit aussi trouver la vocation définitive de ces ensembles et rechercher les organismes sans but lucratif les plus aptes à assurer leur administration permanente.

La Société d'habitation du Québec a également confié à la SGI-SHQ un rôle important dans certains projets expérimentaux. C'est ainsi que la SGI-SHQ s'est occupée de la première maison de chambres réalisée par la SHQ à Québec et de la relocalisation des locataires d'une autre maison de chambres à Montréal, pendant que la Direction générale du bâtiment de la SHQ procédait à leur restauration.

En 1986, la SGI-SHQ a aussi fait construire, en collaboration avec la Corporation Waskahegen et la Direction générale du bâtiment de la SHQ, 100 unités de logements dans 12 municipalités pour des autochtones hors réserve en milieu rural. Ces unités ont coûté environ 6 millions de dollars et sont maintenant gérées par la Corporation Waskahegen. Elle a aussi entrepris, aux mêmes conditions, la réalisation de 78 autres unités pour la même clientèle.

Au début de 1986, l'administration de 1 876 logements était assurée directement ou supervisée par la SGI-SHQ, à l'exclusion de ceux gérés par la Corporation Waskahegen et de 114 chambres. À la fin de la même année, ce nombre avait été réduit à 1 519, suite à la vente d'un immeuble dont la conservation dans le patrimoine de la SHQ ne desservait pas les intérêts de ses clientèles prioritaires ainsi qu'à la cession de l'administration de trois projets à des OMH, qui les gèrent comme des HLM. De ces 1 519 logements, 919 étaient gérés directement par la SGI-SHQ et 600 par des organismes sans but lucratif. À ces logements, se sont ajoutées pendant quelques mois 58 chambres que la SGI-SHQ a administrées jusqu'à ce qu'un mandat soit confié à un autre organisme sans but lucratif.

Enfin, le Gouvernement a, par le décret 561-86 du 30 avril 1986, substitué la SGI-SHQ à Corvée-Habitation et ce, à partir du 1er mai 1986, pour la gestion du fonds de relance de la construction domiciliaire et pour la distribution du solde du fonds à la fin du programme (voir 2.2.5, à la page).

Le déficit de la SGI-SHQ a été comblé par la Société d'habitation du Québec dans le cadre des ententes de financement signées avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

En raison de la convention de services liant la SHQ-SHQ à la Société d'habitation du Québec, son personnel est restreint et se situe surtout au niveau local. Un directeur coordonnait cependant l'activité des gérants des immeubles confiés à la SGI-SHQ.

À la fin de 1986, le conseil d'administration de la SGI-SHQ était composé de:

— Me Jean-Luc Lesage, président
— Monsieur André Bourgault, vice-président
— Madame Lucie Bigué, secrétaire
— Monsieur Louis Trudel, trésorier
— Monsieur Yvan Ferland, administrateur

Chapitre 4
La situation financière

Le bilan de la Société d'habitation du Québec montre cette année une augmentation de 5,6 % de l'actif, qui se situe maintenant à plus de 1,8 milliard de dollars.

Cette hausse s'explique par l'augmentation constante du parc immobilier de la Société. De fait, la valeur des immeubles est passée de 1,1 milliard à 1,2 milliard, soit une augmentation de 10 %. Ce poste représente à lui seul 63,9 % de la valeur totale de l'actif.

Au cours de la dernière année, les emprunts de la Société ont augmenté de 6 % et représentent désormais 97,9 % de la valeur totale du passif. Ils se répartissent comme suit: 1 504,6 millions de dollars en obligations, 185,4 millions sous forme de financement temporaire, 8,4 millions sous forme d'emprunts à terme, 1,8 million en hypothèques assumées et 80,7 millions en intérêts courus. Le financement provient de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (918,8 millions), du gouvernement du Québec (134,8 millions) et d'autres sources du secteur privé (727,3 millions).

Quant au coût total des programmes administrés par la Société, il a diminué d'environ 20 millions de dollars (6 %) et se chiffre maintenant à un peu plus de 300 millions de dollars (320,1 millions de dollars en 1985). Cette diminution s'explique principalement par la fin du programme québécois d'encouragement à la restauration résidentielle (Équerre) et par une réduction des taux d'intérêts en ce qui concerne le programme de relance de la construction domiciliaire (Corvée-Habitation). Certains autres programmes ont connu des hausses susceptibles de mention. Il s'agit du programme d'aide à la restauration résidentielle (Loginove), 33,8 %, du programme d'allocation au logement en faveur des personnes âgées (Logirente), 14,3 % et du programme d'habitation à loyer modique, 13,9 %. Dans le cas de ce dernier programme, son coût de 163,9 millions (143,8 millions en 1985) en fait le programme majeur de la Société, car il représente à lui seul 54,5 % du coût total de tous les programmes.

La contribution du gouvernement du Québec représente 66 % du coût de tous les programmes tandis que celle de la Société canadienne d'hypothèques et de logement se chiffre à 34 %.

L'excédent cumulatif de la Société a connu une hausse de 0,7 million de dollars et se situe maintenant à 1,0 million de dollars.

Société d'habitation du Québec

États financiers de l'exercice terminé le 31 décembre 1986

Rapport du vérificateur

J'ai vérifié le bilan de la Société d'habitation du Québec et du fonds d'assurance des sinistres au 31 décembre 1986 ainsi que l'état de l'excédent, l'état des résultats, l'état de l'évolution de la situation financière de la Société et l'état d'évolution du fonds d'assurance des sinistres de l'exercice terminé à cette date. Ma vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues, et a comporté par conséquent les sondages et autres procédés que j'ai jugés nécessaires dans les circonstances.

À mon avis, ces états financiers présentent fidèlement la situation financière de la Société et du fonds d'assurance des sinistres au 31 décembre 1986 ainsi que les résultats des opérations de la Société et l'évolution de sa situation financière de même que l'évolution du fonds d'assurance des sinistres pour l'exercice terminé à cette date selon les principes comptables généralement reconnus, appliqués de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent.

Le vérificateur général du Québec,

Rhéal Chatelain, F.C.A.

Québec, le 16 avril 1987

Société d'habitation du Québec
(L.R.Q., chapitre S-8 et modifications)

Bilan
au 31 décembre 1986
(en milliers de dollars)

	1986	1985
ACTIF		
Prêts et avances (note 3)	584 855	590 270
Immeubles d'habitation (note 4)	1 161 850	1 056 521
Créances		
Société canadienne d'hypothèques et de logement	53 213	53 143
Gouvernement du Québec	15 342	14 098
Autres	2 753	7 053
Encaisse	483	1 414
	1 818 496	**1 722 499**
PASSIF		
Emprunts (note 5)	1 780 988	1 680 356
Créditeurs (note 6)	31 579	37 796
Fonds d'assurance des sinistres	4 914	4 035
	1 817 481	1 722 187
EXCÉDENT	1 015	312
	1 818 496	**1 722 499**

ENGAGEMENTS (note 13)

POUR LA SOCIÉTÉ

Jean-Paul Arsenault, président

Jean-Luc Lesage, secrétaire

Société d'habitation du Québec

Excédent
de l'exercice terminé le 31 décembre 1986
(en milliers de dollars)

	1986	1985
SOLDE AU DÉBUT	312	140
Revenu net de l'exercice	2 699	4 428
	3 011	**4 568**
Virement au Fonds consolidé du revenu du gouvernement du Québec (note 7)	1 996	4 256
SOLDE À LA FIN	**1 015**	**312**

Société d'habitation du Québec

Résultats
de l'exercice terminé le 31 décembre 1986
(en milliers de dollars)

	1986	1985
REVENUS		
Financement des programmes (note 8)		
Gouvernement du Québec	198 357	228 551
Société canadienne d'hypothèques et de logement	102 424	91 529
	300 781	320 080
Recouvrement — service de la dette imputé au programme d'habitation à loyer modique	121 934	112 202
Intérêts sur prêts et avances	46 394	48 987
	469 109	**481 269**
DÉPENSES		
Coût des programmes (note 8)	280 572	298 188
Frais d'administration (note 9)	20 209	21 892
	300 781	320 080
Intérêts sur emprunts	165 679	156 761
	466 460	**476 841**
REVENU COMPTE NON TENU DU POSTE SUIVANT	2 649	4 428
Gain net sur dispositions d'actifs (note 10)	50	—
REVENU NET DE L'EXERCICE	**2 699**	**4 428**

Société d'habitation du Québec

Évolution de la situation financière de l'exercice terminé le 31 décembre 1986
(en milliers de dollars)

	1986	1985
ACTIVITÉS D'EXPLOITATION		
Rentrées nettes générées par l'exploitation (note 11)	1 148	6 610
Virement au Fonds consolidé du revenu du gouvernement du Québec	(1 996)	(4 256)
Fonds (absorbés) générés par les activités d'exploitation	(848)	2 354
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		
Nouveaux emprunts	1 468 558	1 006 099
Remboursements d'emprunts	(1 368 108)	(882 495)
Augmentation des intérêts courus sur emprunts	182	3 306
Augmentation (diminution) des sommes dues au fonds d'assurance des sinistres	879	(129)
Fonds générés par les activités de financement	101 511	126 781
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		
Nouveaux investissements		
Immeubles d'habitation	(110 009)	(133 344)
Prêts et avances	(4 448)	(1 962)
Encaissements sur prêts et avances	9 773	7 291
Acquisition d'une propriété sous financement de la Société:		
Immeuble d'habitation	—	(52)
Prêt et intérêts courus	—	52
Diminution des intérêts courus sur prêts et avances	90	184
Produit d'aliénation d'actif	3 000	—
Fonds absorbés par les activités d'investissement	(101 594)	(127 831)
AUGMENTATION (DIMINUTION) DE L'ENCAISSE AU COURS DE L'EXERCICE	(931)	1 304
ENCAISSE AU DÉBUT	**1 414**	**110**
ENCAISSE À LA FIN	**483**	**1 414**

Société d'habitation du Québec

Fonds d'assurance des sinistres de l'exercice terminé le 31 décembre 1986

(en milliers de dollars)

	1986	1985
BILAN AU 31 DÉCEMBRE		
Actif		
Encaisse	16	15
Créances :		
Société d'habitation du Québec	4 914	4 035
Autres	3	—
	4 933	**4 050**
Passif		
Réclamations en voie de règlement	473	488
Solde du fonds	4 460	3 562
	4 933	**4 050**
ÉVOLUTION DU FONDS AU COURS DE L'EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE		
Revenus		
Primes	980	823
Intérêts	438	408
	1 418	1 231
Réclamations	520	626
Excédent des revenus sur les réclamations de l'exercice	898	605
Solde du fonds au début	3 562	2 957
Solde du fonds à la fin	**4 460**	**3 562**

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUEBEC

NOTES COMPLÉMENTAIRES 31 DÉCEMBRE 1986 (en milliers de dollars)

1. CONSTITUTION ET OBJET

La Société d'habitation du Québec, corporation constituée par loi spéciale, a pour objet de favoriser la rénovation du territoire des municipalités du Québec, de faciliter l'accession des citoyens du Québec à la propriété immobilière et de mettre à leur disposition des logements à loyer modique.

De plus, la Société administre un fonds d'assurance depuis 1979 pour couvrir les pertes lors de sinistres à ses immeubles d'habitation et à ceux des offices municipaux d'habitation. Les pertes individuelles excédant 500 milliers de dollars ne sont pas couvertes par ce fonds d'assurance et sont partageables en parts égales entre la Société canadienne d'hypothèques et de logement et la Société d'habitation du Québec conformément aux accords directeurs intervenus entre ces organismes.

2. CONVENTIONS COMPTABLES

Les états financiers de la Société ont été préparés par la Direction selon les principes comptables généralement reconnus. Ces états comprennent des montants fondés sur les meilleurs jugements et estimations. Les modalités d'application de certaines conventions comptables sont exposées ci-dessous:

a. Immeubles d'habitation

i. Les immeubles d'habitation de la Société sont inscrits au coût.

Dans le cas des propriétés acquises par défaut de paiement, leur coût est comptabilisé au montant du solde du prêt plus les intérêts courus jusqu'à la date de dation en paiement et les déboursés effectués lors de la prise de possession.

Pour les projets de construction d'immeubles d'habitation de la Société, des intérêts ainsi que des frais d'administration sont ajoutés aux autres coûts encourus jusqu'à la date du début de l'exploitation.

ii. L'amortissement des immeubles d'habitation est inscrit selon les modalités de remboursement du principal des emprunts contractés à l'égard de ces immeubles, généralement sur une période de 35 à 50 ans. Cette charge annuelle comprend l'amortissement du coût des terrains, des bâtisses et des équipements. Aucun amortissement n'est pris relativement aux immeubles d'habitation tant que les emprunts afférents n'ont pas été mis sous remboursement.

b. Prêts et avances

Aucune provision pour non-remboursement n'est inscrite relativement aux prêts et avances dont les remboursements sont en arrérages puisque ces montants sont comptabilisés au coût des propriétés, s'il y a acquisition par défaut de paiement.

c. Financement des programmes

Les participations du gouvernement du Québec et de la Société canadienne d'hypothèques et de logement au financement des programmes sont inscrites aux livres en autant que les coûts afférents à ces programmes y sont aussi comptabilisés. La participation du gouvernement du Québec représente sa participation brute au coût des programmes de la Société, moins la partie recouvrable de la Société canadienne d'hypothèques et de logement en vertu d'ententes.

d. Recouvrement — service de la dette imputé au programme d'habitation à loyer modique

Le service de la dette que la Société doit assumer en vertu des emprunts contractés pour le financement de ses immeubles d'habitation dont la gérance est confiée à des mandataires, est généralement récupéré à même les subventions versées à ces mandataires en l'occurrence les offices municipaux d'habitation du Québec, les municipalités nordiques et la Société de gestion immobilière SHQ.

e. Coût des programmes

Programme d'habitation à loyer modique

Le coût du programme d'habitation à loyer modique est établi à partir des budgets produits par les organismes concernés et approuvés par la Société ou, le cas échéant, à partir des budgets préparés et approuvés par la Société.

Ce coût comprend également des modifications se rapportant aux exercices antérieurs résultant de l'analyse et de l'approbation par la Société des états financiers vérifiés de ces organismes.

Programme de supplément au loyer

Lorsque le programme de supplément au loyer s'adresse à des organismes, le coût de ce programme est comptabilisé à partir des demandes de subvention produites par les organismes concernés et approuvées par la Société. Ce coût comprend également des modifications se rapportant aux exercices antérieurs résultant de l'analyse et de l'approbation par la Société des rapports financiers requis.

Par ailleurs, lorsque les bénéfices de ce programme sont octroyés à des individus, la Société enregistre ces bénéfices conformément à la convention comptable applicable aux « autres programmes ».

Corvée-Habitation

La quote-part de la Société au coût de ce programme correspond à 60 % des subventions octroyées par le Fonds de relance de la construction domiciliaire créé en vertu de la Loi visant à promouvoir la construction domiciliaire.

Autres programmes

Le coût de chacun des autres programmes est enregistré aux livres en autant que les demandes de subventions aient été approuvées par la Société ou son mandataire, le cas échéant, et que les paiements qui en découlent viennent à échéance avant la fin de l'exercice financier concerné.

f. Frais d'administration

Les sommes requises pour les frais d'administration sont prises à même les derniers accordés annuellement à cette fin par le Parlement; en vertu de la Loi nationale sur l'habitation, la Société canadienne d'hypothèques et de logement contribue en partie à ces frais. Les acquisitions de matériel et d'équipement sont imputées aux dépenses conformément aux conventions comptables du Gouvernement.

Le coût des avantages sociaux accordés aux employés de la Société de même que le coût du service téléphonique sont défrayés à même les crédits de certains ministères et ne sont pas présentés à l'état des résultats.

3. PRÊTS ET AVANCES

	1986	1985
Prêts hypothécaires — 6⅞ % à 15⅛ % remboursables par mensualités ou annuités	536 788	539 851
Prêts sans garantie hypothécaire — 6⅞ % à 14,58 % remboursables par mensualités	14 280	14 406
Obligations — 6⅞ % à 9⅝ % remboursables par annuités	13 803	16 128
Avances	10 412	10 223
Intérêts courus	9 572	9 662
	584 855	**590 270**

4. IMMEUBLES D'HABITATION

	1986	1985
Immeubles d'habitation parachevés	1 038 873	905 180
Propriétés acquises	56 788	58 453
	1 095 661	**963 633**
Amortissement cumulé	7 631	8 197
	1 088 030	**955 436**
Immeubles d'habitation en construction	73 820	101 085
	1 161 850	**1 056 521**

5. EMPRUNTS

	1986	1985
Gouvernement du Québec		
Obligations — 6⅞ % à 15,98 % remboursables par versements annuels et semi-annuels sur des périodes n'excédant pas 50 ans et rachetables par anticipation	127 653	128 742
Intérêts courus	7 126	7 182
	134 779	**135 924**
Société canadienne d'hypothèques et de logement		
Obligations — 6⅞ % à 11 % remboursables par versements annuels et semi-annuels sur des périodes n'excédant pas 50 ans et rachetables par anticipation	867 346	874 673
Emprunts hypothécaires — 3½ % à 7⅞ % remboursables par versements mensuels sur des périodes n'excédant pas 50 ans	1 848	1 963
Intérêts courus	49 631	49 928
	918 825	**926 564**

Autres		
Obligations — 9,85 % à 16¼ % remboursables de 1987 à 1996 et assurées par la Société canadienne d'hypothèques et de logement	509 602	460 630
Emprunts à terme — 10,53 % à 14,58 % remboursables généralement par versements annuels échéant de 1989 à 1992	8 401	8 369
Financement temporaire: institutions financières	185 412	125 435
Intérêts courus	23 969	23 434
	727 384	**617 868**
	1 780 988	**1 680 356**

Le montant des versements en capital à effectuer au cours des cinq prochains exercices sur les obligations, les emprunts hypothécaires et les emprunts à terme se détaille comme suit:

1987 — 8 418
1988 — 8 799
1989 — 9 109
1990 — 9 540
1991 — 9 940

6. CRÉDITEURS

	1986	**1985**
Société de gestion immobilière SHQ — Fonds de relance de la construction domicilaire	12 663	17 643
Entrepreneurs et fournisseurs	11 764	14 287
Bénéficiaires de subventions et divers	3 790	2 740
Retenues de garantie sur contrats de construction	3 362	3 126
	31 579	**37 796**

7. VIREMENT AU FONDS CONSOLIDÉ DU REVENU DU GOUVERNEMENT DU QUÉBEC

La Société a approuvé, par voie de résolution, la remise de revenus de 1 996 milliers $ au gouvernement du Québec. Ces revenus sont constitués principalement des contributions de la Société canadienne d'hypothèques et de logement au financement du programme d'habitation à loyer modique et du programme de supplément au loyer.

8. COÛT ET FINANCEMENT DES PROGRAMMES ADMINISTRÉS PAR LA SOCIÉTÉ

PROGRAMMES	1986 COÛTS	1986 FINANCEMENT GOUVERNEMENT DU QUÉBEC	1986 FINANCEMENT S.C.H.L. *	1985 COÛTS	1985 FINANCEMENT GOUVERNEMENT DU QUÉBEC	1985 FINANCEMENT S.C.H.L. *
Habitation à loyer modique						
Immeubles des offices municipaux d'habitation	38 540	17 823	20 717	33 472	16 116	17 356
Immeubles d'habitation de la Société gérés par des mandataires	125 406	46 278	79 128	110 412	38 493	71 919
	163 946	**64 101**	**99 845**	**143 884**	**54 609**	**89 275**
Aide aux personnes						
Supplément au loyer	6 223	4 493	1 730	6 279	4 183	2 096
Corvée-Habitation	10 418	10 418	—	34 165	34 165	—
Aide à l'accession à la propriété résidentielle	29 806	29 806	—	31 814	31 814	—
Allocation — logement en faveur des personnes âgées	18 601	18 601	—	16 280	16 280	—
Loi sur l'habitation familiale	1 271	1 271	—	1 435	1 435	—
Relogement temporaire des victimes de la mousse d'urée formaldéhyde	11	11	—	12	12	—
	66 330	**64 600**	**1 730**	**89 985**	**87 889**	**2 096**

PROGRAMMES	1986 COÛTS	1986 FINANCEMENT GOUVERNEMENT DU QUÉBEC	1986 FINANCEMENT S.C.H.L. *	1985 COÛTS	1985 FINANCEMENT GOUVERNEMENT DU QUÉBEC	1985 FINANCEMENT S.C.H.L. *
Aide aux organismes communautaires et à la restauration						
Aide au logement populaire	6 033	6 033	—	10 710	10 710	—
Rénovation de territoires des municipalités	—	(15)	15	10	10	—
Encouragement québécois à la restauration résidentielle	9 363	9 363	—	27 355	27 355	—
Aide à la restauration résidentielle	34 700	34 700	—	25 944	25 944	—
Acquisition et aménagement des terrains Angus	200	200	—	300	300	—
	50 296	**50 281**	**15**	**64 319**	**64 319**	**—**
Coût des programmes	280 572	178 982	101 590	298 188	206 817	91 371
Frais d'administration (note 9)	20 209	19 375	834	21 892	21 734	158
Coût total des programmes	**300 781**	**198 357**	**102 424**	**320 080**	**228 551**	**91 529**

* Société canadienne d'hypothèques et de logement

9. FRAIS D'ADMINISTRATION

	1986	1985
Traitements et autres rémunérations	15 167	15 883
Services de transport et de communication	1 051	1 152
Services professionnels, administratifs et autres	2 589	3 273
Entretien et réparations	114	183
Loyers	2 848	1 651
Fournitures et approvisionnements	538	734
Matériel et équipement	391	377
Subventions diverses	71	259
Autres dépenses	23	38
	22 792	**23 550**
Moins: Frais imputés au coût de construction des immeubles d'habitation	2 468	1 543
Frais d'administration imputés à la Société de gestion immobilière SHQ	115	115
	2 583	1 658
	20 209	21 892

10. GAIN NET SUR DISPOSITIONS D'ACTIFS

	1986	1985
Gain sur aliénation de l'immeuble « Résidence Durocher »	489	—
Régularisation d'une créance couvrant la facturation d'une perte sur aliénation d'immobilisation d'un exercice antérieur	(439)	—
	50	**—**

11. RENTRÉES NETTES GÉNÉRÉES PAR L'EXPLOITATION

	1986	1985
Revenu net de l'exercice	2 699	4 428
Amortissement des immeubles d'habitation	2 169	4 129
Gain net sur dispositions d'actifs	(50)	—
Fonds générés par les opérations	4 818	8 557
Diminution des créances	2 547	8 872
Diminution des créditeurs	(6 217)	(10 819)
	1 148	**6 610**

12. SOCIÉTÉ DE GESTION IMMOBILIÈRE SHQ

La Société d'habitation du Québec a confié à la Société de gestion immobilière SHQ le mandat d'administrer certains de ses immeubles. Le budget d'exploitation net alloué à ce mandataire pour le présent exercice financier se chiffre à 2,6 millions $. Le financement est assuré par la Société canadienne d'hypothèques et de logement pour un montant de 1,6 million $ et par le gouvernement du Québec pour un montant de 1,0 million $. Ces données financières sont incluses à l'état des résultats de la Société d'habitation du Québec.

13. ENGAGEMENTS

Les engagements de la Société envers les entrepreneurs pour les travaux à effectuer sur des immeubles d'habitation en construction s'élevaient à 23 millions $ au 31 décembre 1986 (1985: 51 millions $).

Gouvernement du Québec
Société d'habitation
du Québec